SCHL CMHC

Office for Senior Citizens' Affairs

Au-delà des obstacles : le logement des aînés en Ontario

Comptes-rendus de la conférence

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Ontario
Office des personnes âgées
Office for Senior Citizens' Affairs

ERRATA

p. 21 Animateur : L'honorable Philip Givens
devrait se lire : - Monsieur le juge Philip Givens
Juge retraité de la Cour provinciale et
conseiller juridique, Association canadienne
des individus retraités

p. 23 Albert Ballantine
devrait se lire : - Albert Ballantyne

p. 33 Larry Wynn
devrait se lire : - Larry Wynne

LNH 6447-1

Au-delà des obstacles : le logement des aînés en Ontario

Canada

DONNÉES DE CATALOGAGE AVANT PUBLICATION (CANADA)

Vedette principale au titre :

Au-delà des obstacles : le logement des aînés en Ontario : comptes-rendu de la conférence
Publ. aussi en anglais sous le titre : Breaking the barriers, housing Ontario seniors.
«27 - 29 juin 1990, Toronto»
«LNH/NHA 6447»
ISBN 0-662-96685-6
N° de cat. MAS NH13-i/11-1991F

1. Personnes âgées — Logement — Ontario — Congrès.
I. Société canadienne d'hypothèques et de logement.
II. Titre : Breaking the barriers, housing Ontario seniors.
HD7287.92C32O514 1991 363.5'946'09713
C91-098573-1

©1991, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : Centre des relations publiques, SCHL

92-07589/

Table des matières

Introduction 5

Résumé 9

Ouverture de la conférence 13
- Marlene Hait
- L'honorable Gilles Morin
- L'honorable Alan Redway

Allocution d'ouverture
«Comment devenir un aîné activiste tout en s'amusant» 17
- Alan Borovoy

Atelier 1A : Comment rester à la maison
plus longtemps — perspective internationale 19

Atelier 1B : Dans ma cour?... Et pourquoi pas?
Comédie contemporaine sur le comité de dérogation 21

Atelier 1C : Obstacles au logement abordable 23
- Gordon E. Priest
- Charlotte Matthews
- Albert E. Ballantine
- Chris Smith

Atelier 1D : Faire des choix 27
- John Kileeg
- Zelinda Dri
- Maria Gabriella
- Rita Duenisch-Turner

Atelier 2A : Comment rester à la maison
plus longtemps — point de vue urbain 29
- Sheila Smyth
- William Gleberzon
- Nancy Gnaedinger
- Edith Johnstone
- William Corns

Atelier 2B : Les planificateurs — amis ou ennemis? 33

Ivy France
Wendy Wright
Larry Wynn

Atelier 2C : Les bons et les mauvais côtés 37

Judith Leon
Hindy Levy
Marion Bryner
Leslie M. Klein

Atelier 2D : À la recherche d'un logement abordable 41

Peter Cridland
Don Richmond
William Beatty
Gladys Rolling

Atelier 3A : Comment rester à la maison plus longtemps — Perspective rurale 45

Ateliers3B/5B : Parlons argent 49

Lorne Miller
Colette Kent
David McCrindle
Kathy Durst
Cathy Dowdall

Atelier 3C : Trouver son chemin dans le labyrinthe urbain 53

John L. Boyer
Judith Leon
Somer Rumm

Atelier 3D : Rester chez soi — les options 55

Heather Snell
Robert Topping
Andrew Wister
Nina Herman
Luis Rodriquez

Atelier 4A : Secteurs privé et sans but lucratif 59
Robert Hart
Barry D. McCorquodale
Mike Bausch
Jim Henry
Sharon Lawlor

Atelier 4B : Au-delà de la brique et du mortier 63
Nan Peel
Jim Williams

Atelier 4C : Logement basé sur les services de soutien communautaires 65
Soeur Margaret Smith
Judith Leon
Dr Gale West
Irv Rayman

Atelier 4D : L'art de faire les choses — réussites et échecs en milieu rural et dans les régions du Nord 69
Albert Bouwers
Claire Dimock
Larry Cotton

Atelier 5A : Mon voisin et moi — une question d'entraide 73
Mary Brown

Atelier 5C : Que dois-je faire maintenant 77
Heather Simpson
Lisabeth Holmes
Barbara Tarr
Ann Rowan
Almos Tassonyi
George Manticone

Atelier 5D : Le financement novateur et les aînés 81
Bruce Hammond
Sylvia Goldblatt
Josef Ger

Clôture de la conférence 85
Marlene Hait
L'honorable Alan Redway
Joel Aldred

Recommandations de la conférence 89

Remerciements 91

Annexes
A : Membres du comité du programme
B : Index des orateurs et des conférenciers
C : Renseignements pour ceux qu'intéresse le logement du troisième âge

Introduction

Au cours des 25 années qui s'écouleront entre 1986 et l'an 2011, on assistera à une augmentation substantielle de la proportion des aînés dans la population canadienne. Statistique Canada estime que le nombre de Canadiens âgés de 65 ans et plus doublera presque au cours de cette période. On prévoit qu'en l'an 2011, le Canada comptera tout juste un peu moins de cinq millions d'aînés, tandis qu'en 2045, plus d'un Canadien sur cinq sera une personne âgée.

Les conséquences de ces facteurs démographiques sur les dossiers sociaux et politiques ne sont pas passées inaperçues. Les aînés joueront un rôle dynamique en tant qu'électeurs et les mouvements qui s'occupent de leur bien-être et de leur qualité de vie continueront d'avoir beaucoup de visibilité et une forte priorité. Partout au pays, on lance des programmes spéciaux de gérontologie et des initiatives d'entraide éducative. Il serait difficile de trouver une grande ville canadienne qui ne compte pas de logements du troisième âge ou d'établissements de soins.

Les intérêts et les préoccupations liés aux circonstances particulières qui entourent le troisième âge demeureront en bonne place dans les priorités sociales des gouvernements municipaux, provinciaux ou territoriaux, et fédéral. En même temps, toutefois, la réduction du déficit figure maintenant au sommet de l'ordre du jour économique et d'autres groupes, comme les familles monoparentales, font en quelque sorte concurrence aux aînés en matière de logement.

Il est manifeste que la société doit de plus en plus faire preuve de jugement et d'initiative pour la répartition d'un ensemble restreint de ressources. Le logement pour les personnes âgées présente un défi intéressant, car il faut compenser le coût des logements du troisième âge en prolongeant leur vie utile. C'est pourquoi, pendant de longues années encore, la vision des aînés d'aujourd'hui dictera le mode de vie de ceux qui les suivront.

L'expérience révèle qu'on ne s'est pas assez préoccupé de la nécessité d'offrir aux aînés du Canada un ensemble dynamique et individualisé de choix en matière de logement et de services de soutien sur le plan local. L'élaboration d'une bonne stratégie de logement doit s'inspirer fortement à la fois de la consultation des aînés sur le plan local, d'idées novatrices et des expériences réalisées à l'échelle nationale et internationale.

En octobre 1988, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) organisait à Halifax (Nouvelle-Écosse) une conférence nationale intitulée «Logements pour les Canadiens âgés : Les choix.» Une des principales conclusions de cette rencontre était qu'il fallait d'autres discussions et d'autres échanges d'information au niveau des provinces et territoires. Après la conférence, le comité consultatif de la conférence a décidé que la SCHL, en collaboration avec les organismes de logement des provinces et territoires, organiserait dans chaque province ou territoire une conférence portant sur les besoins de logement de la population croissante du troisième âge.

L'Office des personnes âgées de l'Ontario s'est joint à la SCHL pour organiser la conférence, intitulée «Au-delà des obstacles : conférence sur le logement des aînés en Ontario.» Pour assurer la participation des personnes âgées et des autres intéressés à la planification de la conférence, on a constitué un comité du programme comprenant des représentants des mouvements du troisième âge, de l'industrie du logement, des agences de santé et de service social, de la SCHL, de l'Office des personnes âgées de l'Ontario et des ministères ontariens du Logement, de la Santé et des Services sociaux et communautaires. On trouvera la liste des membres du comité du programme à l'annexe A.

La conférence «Au-delà des obstacles : conférence sur le logement des aînés en Ontario» a eu lieu du 27 au 29 juin 1990 à l'hôtel King Edward de Toronto. Au total,

475 personnes se sont inscrites à la conférence; 217 d'entre elles étaient des aînés, soit, aux fins de l'inscription à la conférence, des personnes de 55 ans et plus. Les participants représentaient au total 90 localités de l'Ontario.

Tout un éventail de professions étaient représentées à la conférence. Le tableau ci-dessous indique le nombre de participants selon la profession qu'ils ont indiquée eux-mêmes.

La catégorie «personnes âgées intéressées» représente le nombre de participants de 55 ans et plus qui n'ont pas déclaré appartenir à l'une ou l'autre des catégories ci-dessus.

Le Secrétariat du troisième âge de Santé et Bien-être social Canada a contribué aux frais de déplacement et d'hébergement pour permettre aux aînés d'assister à la conférence et pour assurer la représentation de toute la province.

La conférence comportait des séances plénières d'ouverture et de clôture ainsi que cinq séances simultanées d'ateliers, soit au total 19 ateliers différents (un atelier a été répété). Les sujets traités comprenaient un point de vue rural, urbain et international sur le vieillissement et touchaient des dossiers tels les règlements de zonage, l'adaptation des maisons, les nouvelles options financières et les nouvelles options de logement, le financement des services de soutien, les bénévoles et les stéréotypes de la vieillesse. Les exposés et les discussions couvraient toute la gamme depuis les détails concrets, comme la nécessité de concevoir des logements en fonction des besoins des aînés, jusqu'aux postulats philosophiques qui sous-tendent nos idées sur la qualité de la vie.

En plus des exposés présentés dans les ateliers, les participants ont entendu l'honorable Alan Redway, ministre d'État (Habitation), l'honorable Gilles Morin, ministre responsable de l'Office des personnes âgées de l'Ontario et Joel Aldred, président, Comité des communications, Conseil consultatif national sur le troisième âge. L'allocution d'ouverture, intitulée «Comment devenir un aîné activiste tout en s'amusant» a été prononcée par Alan Borovoy, conseiller général auprès de l'Association canadienne des libertés civiles.

On trouvera dans le résumé (page 9) un résumé succinct de chaque plénière et de chaque atelier, de même que des thèmes et sujets traités au cours des discussions en atelier.

Les aînés ont joué un rôle essentiel dans la conférence ontarienne. Leur intérêt, leur enthousiasme et leurs connaissances ont été précieux pour ceux qui tentent de répondre aux besoins des aînés. La conférence a suscité de grandes attentes et ses résultats seront combinés à ceux des autres conférences tenues partout au pays. Les gouvernements tant fédéral que provinciaux se sont engagés à les écouter et à en tenir compte.

Tableau 1

Personnes âgées intéressées	153
Gouvernement municipal	25
Gouvernement provincial	34
Gouvernement fédéral	9
Institutions financières	8
Logement sans but lucratif ou coopératif	59
Soins de santé ou gérontologie	20
Promoteurs/constructeurs/agents immobiliers	24
Architectes/concepteurs professionnels	4
Autres	37
Participants clés (conférenciers, personnel, etc.)	102
Nombre total de participants	475

Compte rendu de la conférence

Le présent compte rendu résume chacune des séances de la conférence. Ceux qui voudraient le texte même des rapports peuvent se procurer des audiocassettes. Pour obtenir les audiocassettes, de même que les comptes rendus des autres conférences provinciales ou territoriales sur le logement des aînés ainsi que d'autres documents de référence portant sur le logement du troisième âge, communiquer avec le :

Centre canadien de documentation sur l'habitation
Bureau national de la SCHL
682, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7
Téléphone : (613) 748-2367

Résumé

La conférence ontarienne sur le logement des aînés a eu lieu à Toronto, du 27 au 29 juin 1990, sous le titre : «Au-delà des obstacles : conférence sur le logement des aînés en Ontario.» Il s'agissait de la onzième d'une série de douze conférences provinciales ou territoriales qui ont eu lieu partout au Canada.

La conférence ontarienne avait un double objectif :

- dégager les problèmes auxquels font face les personnes âgées en matière de logement et
- discuter et formuler des solutions pratiques à l'évolution des besoins en matière de logement.

Le programme de la conférence comprenait des séances plénières, une allocution d'ouverture et 19 ateliers. Les ateliers portaient sur quatre grands domaines : la convenance des logements, l'abordabilité et les facteurs économiques du vieillissement, les mécanismes de zonage et la réglementation, les styles de gestion financière et l'éventail des services offerts dans la collectivité. Les commentaires et recommandations formulés dans le cadre des ateliers portaient sur l'information, la politique, les choix, le logement abordable et la qualité de vie.

Dans chaque atelier, on encourageait les participants à chercher des solutions possibles à leurs problèmes et on leur a remis des trousses d'information.

Au cours des discussions qui ont suivi les exposés, les participants ont dégagé de nombreux problèmes critiques, dont plusieurs sont devenus des fils conducteurs de la conférence.

- Les aînés doivent s'organiser, construire des coalitions et comprendre qu'étant donné leur nombre croissant, ils ont une influence politique dont ils doivent apprendre à se servir efficacement.
- Il faut sensibiliser le public aux aînés et réduire les obstacles que posent les attitudes pour que les aînés puissent avoir une interaction constructive avec leurs collectivités. Les aînés doivent comprendre leurs droits, leurs options, le processus politique et prendre conscience de leurs propres besoins.
- Les participants et les conférenciers ont insisté sur la diversité des modes de vie, des besoins et des préférences des aînés. Pour desservir un groupe aussi diversifié, il faut un grand nombre d'options souples en matière de financement et de logement. Les participants ont souligné que les prestataires de services, notamment les paliers de gouvernement qui régissent les règlements de zonage, doivent faire preuve de créativité et de souplesse. Les concepteurs, les promoteurs, les institutions financières et les aînés eux-mêmes doivent adopter des attitudes souples et ouvertes pour qu'on puisse répondre de façon satisfaisante aux préoccupations des aînés.
- Certains participants estiment que les aînés à revenu moyen sont les grands oubliés des programmes actuels. D'autres estiment que ce sont les aînés à faible revenu, particulièrement les femmes seules de plus de 75 ans, qui doivent être prioritaires. Tous conviennent qu'il faut surtout faire preuve de créativité et de souplesse pour résoudre le problème de l'abordabilité du logement.
- Les aînés n'acceptent pas que la vieillesse entraîne une dépendance complète ou l'élimination des choix. Ils ne veulent pas d'un mode de vie préemballé, sans beauté, sans variété et sans satisfaction personnelle. Étant donné la forte influence du logement sur le mode de vie, ceux qui travaillent à fournir des logements aux aînés doivent écouter ce que leur disent les aînés sur des questions comme la conception, le stationnement, l'intégration, l'emplacement et la répartition des logements au sein de la collectivité.

Voici un résumé des questions les plus importantes traitées dans les ateliers. On trouvera la liste complète des recommandations au chapitre intitulé «Recommandations de la conférence» (page 89).

- Les aînés des régions rurales et des petites villes font face à de graves problèmes de transport et ont besoin d'aide pour avoir accès aux services médicaux et à d'autres services essentiels.
- La foi joue un rôle important dans la vie d'environ 68 p. 100 des aînés. Les églises doivent donc organiser un plus grand nombre de programmes d'extension.
- Les aînés veulent faire partie de l'ensemble de la société, en plus de prendre plaisir au contact avec leurs contemporains. Il faudrait donc favoriser de meilleurs contacts entre les aînés et les personnes de tout âge.
- Le plan officiel de chaque municipalité devrait être un instrument de planification et non un règlement de zonage. Le plan devrait être utilisé pour créer une réserve de terrains permettant l'aménagement d'ensembles pour les aînés.
- Les ensembles destinés au troisième âge devraient exploiter des sources inhabituelles de financement, telles les bénévoles, les dons en nature, de même que les dons de particuliers et de sociétés.
- La Loi sur la location immobilière doit être modifiée. Cette loi n'est pas jugée utile pour aider les gestionnaires d'immeuble à résoudre les problèmes qui surviennent entre eux et leurs locataires.
- Les administrateurs de logements pour les aînés ne devraient pas négliger les ressources que constituent les résidents, individuellement ou collectivement.
- Il faut de plus en plus songer à convertir des immeubles existants, écoles, usines, magasins et bureaux pour en faire des résidences lorsqu'ils ne servent plus à l'usage pour lequel ils ont été construits.
- Les logements devraient être conçus de façon à être encore utilisables à mesure que vieillissent leurs occupants et de façon à faciliter les rénovations.
- Les aînés déclarent avoir besoin d'appartements de taille normale, d'une ou deux chambres à coucher, et non de studios.
- Il faut un service de liaison capable d'évaluer correctement les besoins, les préférences et les ressources de tout aîné, de sorte que celui-ci puisse être acheminé vers les bons organismes et les bons services.
- Seuls les architectes spécialisés dans la conception de résidences pour aînés devraient travailler à la préparation des plans de tels logements.
- Les promoteurs devraient construire en fonction de l'aîné moyen, et pas seulement en fonction des aînés aisés, et doivent consulter les aînés quant à leurs besoins.

À la séance de clôture de la conférence, Joel Aldred du Conseil consultatif national sur le troisième âge, a résumé les discussions qui ont eu lieu en atelier. Il a souligné le fait que les aînés doivent avoir accès aux services gouvernementaux pour répondre à leurs besoins et à leurs préférences en matière de logement.

L'honorable Alan Redway, ministre d'État (Habitation), a déclaré qu'il parlerait des questions soulevées à cette conférence, de même qu'aux autres conférences provinciales ou territoriales sur le logement des aînés, avec ses homologues des provinces et territoires. «Un seul palier de gouvernement ne peut fournir une solution complète à tous les problèmes de logement» déclara-t-il. Il a déclaré qu'il présenterait les résultats de cette conférence à la première conférence canadienne sur le financement du logement qui aura lieu à l'automne de 1990. Cette conférence réunira des constructeurs, des financiers et d'autres personnes en vue de discuter de mécanismes novateurs de financement susceptibles d'aider à fournir des logements abordables de tous genres, y compris des logements pour les aînés.

Le ministre a également annoncé la création par la SCHL d'un comité consultatif permanent du logement des aînés dans chaque province et territoire, en vue d'assurer le suivi des recommandations formulées au cours des conférences sur le

logement des aînés. Le ministre a saisi l'occasion d'expliquer le programme Abordabilité et choix toujours (ACT) mis en place par la SCHL en vue de subventionner des groupes et des organisations qui travaillent à accélérer les mécanismes de réglementation et à créer de nouvelles options de logement. Il a souligné que la SCHL continuerait de s'intéresser au logement des aînés, qu'elle travaillera de concert avec les autres paliers de gouvernement et qu'elle fera participer les aînés aux consultations. Il a incité les participants à ramener chez eux les informations recueillies au cours de la conférence en vue de susciter des mesures concrètes chez eux.

Ouverture de la conférence

«Mots de bienvenue»

Présidente : Marlene Hait, présidente de la conférence
Coordonnatrice des relations publiques
Région de l'Ontario de la SCHL

Conférenciers : L'honorable Gilles Morin
Ministre responsable de l'Office des personnes âgées

L'honorable Alan Redway
Ministre d'État (Habitation)

La présidente de la conférence, **Marlene Hait**, coordonnatrice des relations publiques pour la région de l'Ontario de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) souhaite la bienvenue aux participants. Elle souligne que la conférence permettra de discuter de moyens «d'abattre les barrières qui nuisent au développement d'un mode de vie approprié et autonome pour les aînés.»

Mme Hait rappelle aux participants que «au cours des 20 prochaines années, la population des Canadiens de plus de 65 ans devrait passer de quelque trois millions à environ cinq millions.» Elle ajoute : «Ceux d'entre nous qui ne sommes pas encore des aînés avons donc une forte motivation à veiller à ce que nos discussions aboutissent à des changements réels.»

L'honorable **Gilles Morin**, ministre responsable de l'Office des personnes âgées, souhaite la bienvenue à tous les participants au nom du premier ministre de l'Ontario et de l'honorable John Sweeney, ministre du Logement. Il incite toutes les personnes présentes «à tirer tout le parti possible de cette instance pour étudier de nouvelles idées, discuter des solutions et échanger des renseignements sur de nouvelles façons d'influencer l'avenir du logement pour les aînés en Ontario.»

Selon M. Morin, les aînés veulent surtout «pouvoir rester chez eux, dans leur maison et dans leur collectivité, et être autonomes aussi longtemps que possible, tout en conservant leur dignité et leur fierté.» À cette fin, «le logement doit demeurer abordable, accessible et adapté aux besoins des aînés.»

Au chapitre de l'abordabilité, M. Morin s'inscrit en faux contre la croyance populaire selon laquelle tous les aînés sont à l'aise en comparaison de ceux qui travaillent encore. Il mentionne par exemple le cas d'une aînée seule, vivotant sur un revenu annuel de 10 000 $ et qui doit payer 60 p. 100 de son revenu pour le loyer d'un appartement urbain modeste. La difficulté, dit-il, est d'assurer une gamme d'options de logement abordables pour les aînés dont le revenu est faible ou modeste.

C'est dans ce but, dit-il, que depuis juillet 1989, toutes les municipalités ontariennes sont tenues de veiller à ce qu'au moins 25 p. 100 des nouveaux logements construits dans leur territoire soient abordables. En 1990, le gouvernement ontarien a engagé des fonds pour la construction de plus de 3 500 logements sans but lucratif pour les aînés, soit une augmentation de 68 p. 100 par rapport aux chiffres de 1989.

Le Conseil consultatif du troisième âge de la province étudiera les avantages et les désavantages de divers régimes de conversion de l'avoir propre permettant aux aînés d'utiliser l'avoir que représente leur maison pour faire face à leurs besoins financiers.

M. Morin insiste également sur le fait

que le logement doit être approprié et adaptable à l'évolution des besoins physiques des aînés. C'est dans ce but que le ministère du Logement a institué le programme de rénovation domiciliaire. Ce programme offre aux aînés et aux handicapés des prêts, des prêts susceptibles de remise et des subventions en vue d'apporter des modifications à leurs maisons. Ces sommes peuvent notamment servir à rendre une maison plus accessible à un fauteuil roulant. Le ministère du Revenu de l'Ontario offre également l'exemption de l'augmentation des taxes foncières en raison de l'ajout d'un appartement à l'usage d'une personne âgée apparentée au propriétaire. Il constate que certains aînés obtiennent l'aide dont ils ont besoin pour résoudre leur problème de logement à partir d'options comme les pavillons-jardins et la cohabitation, avec un minimum d'aide gouvernementale.

M. Morin déclare que le gouvernement ontarien travaille à réformer les soins à long terme pour les aînés fragiles et insistera davantage sur les services communautaires essentiels en assurant l'expansion et l'amélioration de ces services. Il termine en disant que malgré un progrès constant, il faut de nouvelles idées pour le financement, la conception, la construction, la planification, la rénovation et l'entretien des logements pour les aînés. Il espère fermement que la conférence permettra de réaliser des progrès substantiels en vue de la réalisation de ces objectifs. Enfin, il déclare aux participants que sa porte sera toujours ouverte aux préoccupations des aînés.

L'honorable **Alan Redway**, ministre d'État (Habitation), commence par signaler que les aînés d'aujourd'hui sont différents de ceux des générations antérieures. S'ils partagent avec leurs parents les mêmes besoins en matière de sécurité et de services de soutien, les aînés d'aujourd'hui veulent également qu'on reconnaisse davantage la variété et la gamme des modes de vie nécessaires à la population vieillissante d'aujourd'hui.

Les aînés d'aujourd'hui constituent un secteur diversifié de la population, représentant toute une gamme d'attitudes, de besoins et de désirs. Si l'on reconnaît la diversité des aînés, on leur offrira de nouvelles options en matière de logement. M. Redway présente des diapositives illustrant certaines options qui sont déjà offertes ou qui ont été proposées en réponse aux besoins différents des aînés. Il s'agit notamment de la **cohabitation**, par laquelle les aînés qui sont à la recherche à la fois d'aide financière et de compagnie, peuvent partager leur maison avec une personne soigneusement choisie. La cohabitation intergénérationnelle, par exemple entre un aîné et un étudiant ou une famille monoparentale, a souvent été une réussite, de dire le ministre. Les **pavillons-jardins** sont de petits logements autonomes, placés temporairement sur le terrain d'un logement existant afin de permettre aux aînés de se rapprocher de leurs enfants adultes. La SCHL a approuvé une nouvelle politique selon laquelle les pavillons-jardins seront admissibles à une aide, à titre de démonstration, dans le cadre du Programme d'aide fédéral au logement sans but lucratif.

Les **appartements accessoires**, logements autonomes créés par la modification d'une maison ou par voie d'ajout, constituent également une option populaire. De même, les **logements polyvalents** sont conçus de façon à pouvoir facilement se transformer d'un à deux logements, et vice versa, à un coût minime.

À une plus vaste échelle, les **logements-foyers** regroupent toute une variété d'options de logement, depuis les chambres avec coin salon jusqu'aux appartements autonomes. Les **maisons de type Abbeyfield**, par exemple, sont de petits foyers pouvant recevoir de sept à dix aînés dans une atmosphère familiale et constituent une forme de logement populaire au Royaume-Uni. Les **logements protégés**, par ailleurs, sont de petits ensembles de 20 à 50 logements, situés dans un emplacement stratégique et conçus expressément pour les aînés.

Pour les aînés qui préfèrent des ensembles plus considérables, il existe des **villages de retraite**. Ces ensembles, qui peuvent comprendre entre une centaine et plusieurs milliers de logements, sont d'ordinaire conçus en fonction des aînés actifs. Les aînés moins alertes peuvent songer à des **communautés fournissant des soins à vie** qui offrent un continu de soins, depuis le logement pour aînés autonomes

jusqu'au centre d'hébergement, en un seul endroit.

La SCHL étudie également des façons d'offrir de nouvelles options aux aînés sur le plan du financement et du mode d'occupation. M. Redway déclare qu'il invite les principaux experts financiers à assister à la première conférence canadienne sur le financement du logement qui aura lieu à Toronto à l'automne de 1990, afin d'étudier des instruments financiers susceptibles de rendre le logement plus abordable.

Parmi les nouvelles options sur le plan du financement et de l'occupation, le ministre mentionne le **crédit-logement** par lequel, en échange d'un prêt sans intérêt consenti au parrain de l'ensemble, l'aîné reçoit un droit d'occupation à vie; les régimes de **participation à la mise de fonds** par lesquels les aînés achètent une partie de l'avoir que représente leur logement tout en payant un loyer pour la portion que conserve l'investisseur; la **location viagère** par laquelle l'aîné achète la propriété pour la durée de sa vie et non pas de façon permanente; les **prêts hypothécaires de conversion** qui permettent aux aînés dont la maison représente un avoir de convertir cet avoir soit en sommes forfaitaire, soit en rente mensuelle.

Partout en Ontario, une grande variété d'options novatrices de logement sont offertes. Le ministre mentionne l'exemple du Elliot Lake Retirement Living Group dans le nord de l'Ontario, de Suomi-Koti à Toronto et de la Hesperus Fellowship Community, communauté intergénérationnelle de Vaughan (au nord de Toronto). Il indique également que Sylvia Goldblatt, experte-conseil de Sylvia Goldblatt and Associates, ainsi que d'autres personnes, travaillent à constituer une coopérative sans but lucratif, financée par les résidents, à Ottawa. Les membres de la coopérative paient au moins 30 p. 100 du prix fixe du logement qu'ils habiteront en guise de mise de fonds. Le remboursement de cette somme est garanti si les occupants déménagent à une date ultérieure.

M. Redway incite les participants à continuer de travailler, leur rappelant que dans 20 ans, il y aura 700 000 nouveaux consommateurs de plus de 65 ans en Ontario.

Il signale que le gouvernement fédéral fait sa part et qu'il a aidé près de 35 000 nouveaux logements pour les aînés entre 1984 et 1989. Plus de 9 000 de ces logements ont été construits en Ontario. En 1990 seulement, le gouvernement fédéral dépensera 1,8 milliard de dollars pour assurer des logements appropriés et abordables à près de 640 000 ménages.

M. Redway indique que tous les secteurs et tous les paliers de gouvernement doivent communiquer, intégrer les services et écouter ce que disent les aînés. Il termine comme suit : «J'ai toute confiance que, travaillant de concert, nous réaliserons des progrès véritables de sorte que les aînés de l'Ontario, de même que des autres régions du pays, soient en mesure de jouir d'une vie active, confortable et utile.»

Allocution d'ouverture

«Comment devenir un aîné activiste tout en s'amusant»

Conférencier : Alan Borovoy
Conseiller général
Association canadienne des libertés civiles

L'allocution d'ouverture prononcée par **Alan Borovoy**, conseiller de l'Association canadienne des libertés civiles, porte sur la façon d'abattre les barrières attitudinales et de devenir un «aîné activiste.» «Je vous parlerai des tactiques qui sont utiles pour persuader le gouvernement d'accepter votre point de vue, explique-t-il. Ceci vous aidera à accroître les ressources et les options de logement.»

M. Borovoy souligne que les tactiques de l'activisme sont universelles : «Si vous voulez persuader des gens dans le vrai monde, vous n'y arrivez pas surtout par la raison fondée sur la moralité, mais par des pressions fondées sur l'intérêt.» Il ajoute que recourir à la pression sans raison est irresponsable, mais que la raison sans pression est inefficace. «Votre intégrité vous demande d'utiliser la raison, mais l'efficacité exige des pressions.»

M. Borovoy résume en trois mots les techniques de l'activisme : publication, dislocation et coalition. La publication, c'est faire connaître son point de vue aux médias. Pour cela «il faut avoir valeur de nouvelle et présenter des faits qui ont valeur de nouvelle,» déclare M. Borovoy. Il propose par exemple de mettre en valeur le cas d'une victime d'injustice, notamment en utilisant des photos d'une famille qu'on chasse de son foyer, ou en organisant des sondages et en «créant un événement.»

M. Borovoy présente deux façons de créer un événement. La première est d'organiser une manifestation et «d'inviter beaucoup de politiciens connus et de personnes influentes de tous les secteurs» à prendre la parole. Une autre bonne tactique consiste à «provoquer l'adversaire.» Par exemple, «si vous savez que votre adversaire est particulièrement irrationnel, c'est le moment de l'asticoter. Utilisez cette méthode si vous savez que vos adversaires diront à coup sûr des choses particulièrement insensées; vous retirerez une énorme publicité de leur opposition. C'est la technique du «jiu-jitsu de masse,» pour employer l'expression du regretté radical américain, Saul Alinsky.»

La tactique de dislocation recourt «à la perturbation licite, au déploiement imaginatif de corps humains de façon à faire enrayer la machine, mais toujours de façon légale!» La grève est un bon exemple de dislocation, selon M. Borovoy. «Il existe de nombreuses façons de simuler cette situation dans un contexte non syndical,» dit-il, mentionnant par exemple la tactique qui consiste à paralyser le fonctionnement d'une bureaucratie en l'inondant de paperasse.

On peut également constituer une coalition ou une alliance avec divers autres groupes et particuliers intéressés à la même cause. «Je vous incite à songer à le faire, dit-il. Si vous êtes une association d'aînés, songez à travailler avec un mouvement syndical, un organisme de bien-être social ou d'autres organismes communautaires afin d'exercer des pressions sur le gouvernement.» «Toutefois, poursuit-il, il ne faut pas épouser les autres organismes, mais se contenter d'une bonne liaison et se mettre d'accord sur des objectifs restreints afin de travailler ensemble à les réaliser.»

Deux types de personnalité peuvent faire obstacle à l'efficacité des pressions politiques, soit «le militant irréfléchi» et «le modéré timide» selon M. Borovoy. «Le militant irréfléchi rêve toujours de désobéissance civile, c'est-à-dire d'enfreindre la loi pour faire avancer sa cause. Non seulement cette tactique est-elle inefficace, mais il y a quelque chose de profondément contradictoire dans la simple menace d'enfreindre la loi. Je crois que les institutions démocratiques fonctionnent beaucoup mieux s'il y a un consensus quasi-unanime dans notre société sur la nécessité de respecter la loi. C'est pourquoi ceux d'entre nous qui veulent faire des changements devraient être les premiers à respecter ce principe.» M. Borovoy déclare qu'il estime que «en dernière analyse, la seule chose qui puisse sauver la société est le fait que nous avons en droit le droit de manifester. C'est là notre droit le plus précieux, et il nous faut le préserver avec la dernière énergie.»

Le modéré timide, selon M. Borovoy, «est celui qui espère que des changements merveilleux se produiront au cours de banquets de fraternité, de dîners interconfessionnels et de groupes de rencontre.» M. Borovoy estime qu'au contraire «il faut avant tout un bon conflit politique, et le modéré timide les évite à tout prix.»

M. Borovoy souligne l'importance de l'humour dans l'action sociale. «Ceux qui sont trop dévoués, qui se prennent trop au sérieux, les moralisateurs, risquent de connaître des difficultés de digestion, ce qui pourrait leur donner des boutons.» L'humour, dit-il, peut réduire la tension «car c'est une arme efficace pour attaquer ce que vous voulez changer et une façon de vous amuser tout en le faisant. Il y a du plaisir là-dedans!» M. Borovoy termine en disant «trouvez-vous quelqu'un de gentil et allez vous chercher des ennuis.»

Atelier 1A

Comment rester à la maison plus longtemps — perspective internationale

Animateur : Walter Kushnir
Conseiller supérieur en politiques
Services communautaires et services de soutien
Ministère ontarien de la Santé/
ministère des Services sociaux et communautaires

Présentatrice : Lyn Wright
Réalisatrice
Office national du film du Canada

Cet atelier présente le film *Don't Take My Sunshine Away* présenté par sa réalisatrice, Lyn Wright. Ce film présente des exemples, de cinq pays différents, de services sociaux et médicaux offerts pour permettre aux aînés de «vieillir chez eux.» Il s'agit du troisième d'une série de trois films portant le titre «The Elderly at Risk.» Les deux films précédents, *A House Divided* et *Mr. Nobody* traitaient des sévices physiques et psychologiques que subissent les aînés ainsi que du laisser-aller.

Dans l'État américain de l'Utah, par exemple, les aînés appartenant à la foi mormone estiment que chacun gagne le paradis par sa contribution à l'ensemble de la vie communautaire. Certains aînés, toutefois, déclarent qu'ils ne se sentent parfois pas à la hauteur. Par exemple, un aîné demande pourquoi les magazines de consommation ne présentent pas d'aînés comme modèles de rôle, des gens qui vivent effectivement une vie intéressante et contribuent à la vie de la société.

Le film passe en revue la vie de plusieurs aînés de Suède et étudie les services qui leur sont offerts. Il y a notamment les «maisons de service,» des cliniques destinées aux aînés habitant une région donnée et qui se spécialisent souvent dans un problème particulier, tel la surdité. La Suède compte également un bon nombre de coopératives d'habitation qui permettent aux aînés en bonne santé d'aider à s'occuper de ceux qui sont moins fortunés. Le programme suédois d'assistance sociale offre également des garderies communautaires pour les aînés handicapés. Ce service permet à ceux qui s'occupent des aînés de quitter enfin la maison pour se reposer et refaire le plein d'énergie.

Au Danemark, le film présente les programmes qu'offre un centre d'hébergement. Autrefois, on considérait que les résidents n'avaient aucun espoir, mais aujourd'hui on les considère comme «des personnes entières.» Le personnel consacre une bonne partie de son temps à travailler activement à des activités de loisirs avec les résidents. Le centre a également mis en place un centre médical et social pour les aînés du voisinage. À partir du centre, les employés visitent les aînés autonomes de la région avoisinante. Le service est assuré 24 heures sur 24 en fonction des besoins des aînés.

En Angleterre, la recherche révèle que de nombreux aînés qui souffrent de problèmes de santé hésitent à les signaler de peur qu'on ne les oblige à quitter leur maison. Le film

présente plusieurs programmes de services communautaires visant à traiter les aînés chez eux, pour qu'ils puissent continuer à «vieillir sur place.» Ces services comprennent, notamment, la visite de professionnels de la santé, tels des ergothérapeutes. Le film présente également un programme de «voisins alternatifs» dans le cadre duquel les voisins se relaient pour s'occuper d'un aîné chez lui 24 heures sur 24. Le programme des «soins communautaires» en région rurale est plus souple et utilise des bénévoles. Dans tous les cas, il s'agit d'assurer des soins avec dignité tout en améliorant la qualité de vie de l'aîné et en lui permettant de vieillir chez soi.

Le film se termine avec des scènes de la côte ouest du Canada et de Toronto. Sur la côte ouest, le film présente le travail de la Victoria Innovative Seniors' Treatment Agency (VISTA). Ce programme vient en aide aux aînés incapables de quitter la maison, par exemple en raison de la maladie de leur conjoint. Le film présente également une collectivité unique, l'ensemble St. Clair de Toronto, exploité par l'église mennonite. Les aînés en résidence reçoivent un soutien spirituel et émotif en plus des soins physiques. Cette communauté intégrée s'adresse à tous les âges, depuis les enfants jusqu'aux aînés, et est considérée comme un modèle du genre.

Après le film, on incite les participants à le prendre comme point de départ pour des groupes de discussion. On annonce que le film, et le guide d'étude qui l'accompagne, est distribué par l'Office national du film et qu'on peut se le procurer dans les bibliothèques publiques ou, dans certaines grandes villes, auprès de la succursale locale de l'Office national du film.

Atelier 1B

Dans ma cour?... Et pourquoi pas? Comédie contemporaine sur le comité de dérogation

Animateur : L'honorable Philip Givens
Ministre du Logement de l'Ontario

Présentateurs : Rhoda Finneron
Ex-présidente
Confederation of Resident and Ratepayer Associations

Stephen Dupuis
Toronto Home Builders' Association

Charles Taylor
Conseiller en planification
Taylor - Sanrom Consultants Ltd.

L'atelier présente une pièce de 30 minutes d'après un scénario original de Marcus Wiseman, révisé par Sarah Boyd du ministère du Logement de l'Ontario et mis en scène par Ground Zero. La pièce s'intitule *Dans ma cour?... Et pourquoi pas?* Il s'agit d'une comédie contemporaine qui représente une audition du comité municipal de dérogation pour étudier des dérogations mineures au règlement de zonage. La pièce illustre le processus de réglementation et les obstacles à franchir pour obtenir l'autorisation de construire une petite maison de type Abbeyfield pour des aînés.

Au cours de la discussion qui suit le spectacle, les présentateurs reconnaissent que les événements illustrés dans la pièce montrent bien les problèmes qui découlent du principe selon lequel les décisions de ce genre se prennent au cours d'auditions publiques. Le sujet de la pièce est la proposition de construire une maison de type Abbeyfield dans un quartier où certains citoyens s'y opposent. **Charles Taylor**, conseiller en planification auprès de Taylor-Sanrom Consultants Ltd., reconnaît que cette opposition est bien réelle, même dans le cas d'ensembles plus traditionnels que celui qui fait l'objet de la pièce.

Le panel reconnaît qu'il est très important d'être bien organisé et de faire preuve de leadership pour comparaître devant un comité de dérogation. Il faut se présenter en grand nombre aux auditions, car les décisions des membres du comité sont fortement influencées par le nombre de personnes présentes. **Rhoda Finneron**, ex-présidente de la Confederation of Resident and Ratepayer Associations, déclare que les principaux obstacles à surmonter sont ceux qu'Alan Borovoy a appelé les «activistes irréfléchis» et les «modérés timides» dans son allocution d'ouverture.

Mme Finneron offre d'autres tuyaux : éviter les questions qui font perdre du temps; se concentrer sur une seule question; connaître les rouages de l'administration municipale; inclure un élément d'émotion et le facteur humain dans son exposé; faire venir des aînés à l'audition, mais veiller à ce qu'ils soient des témoins forts et fiables qui pourront résister à un interrogatoire

rigoureux. Mme Finneron recommande également d'inviter la presse.

Ceux qui demandent des modifications de zonage doivent également connaître le rôle du service d'urbanisme de la municipalité et les catégories de zonage actuellement en vigueur. Il est important de s'assurer que les modifications accordées permettent aux demandeurs de réaliser les buts du projet en ce qui concerne le nombre de chambres et la taille de la maison. Le stationnement suscite de nombreux problèmes. Il n'est pas rare qu'on oublie de prévoir un stationnement pour le personnel, les véhicules de livraison, les visiteurs et d'autres avant de s'engager à réduire le nombre. Par-dessus tout, il est important de connaître les sensibilités du voisinage avant l'audition et de se rappeler que les membres du comité de dérogation sont tous de simples citoyens.

M. Taylor explique que le mécanisme des comités de dérogation est à la fois rigide et en constante évolution. Souvent, c'est aussi un processus très accéléré. Ainsi, à Toronto, le comité entend de 40 à 50 cas par semaine et ne se réunit que les mardis et les jeudis.

On peut se procurer le texte de la pièce auprès de la Division des politiques du ministère du Logement de l'Ontario.

Atelier 1C

Obstacles au logement abordable

Animateur : Pamela Cluff
A.W. Cluff and P.J. Cluff Architects and Planners

Conférenciers : Gordon E. Priest
Directeur
Division des statistiques sociales du logement et des familles
Statistique Canada

Charlotte Matthews
Ex-présidente
Conseil consultatif national sur le troisième âge

Albert (Al) E. Ballantine
Administrateur
Cityhome Non-Profit Housing Corporation

Chris Smith
Expert-conseil en développement
Chris Smith and Associates

L'atelier porte sur plusieurs des problèmes qui réduisent le nombre de logements abordables, y compris un nombre croissant d'aînés, le coût élevé de la propriété, le manque de financement de même que la rigidité des règlements de zonage.

Présentant d'abord des statistiques sur le rythme du vieillissement de la population canadienne, **Gordon Priest**, directeur de la Division des statistiques sociales du logement et des familles de Statistique Canada, déclare qu'on a prédit qu'en l'an 2001, plus de 14 p. 100 de la population du Canada aura plus de 65 ans. On peut notamment s'attendre à ce que les aînés de plus de 75 ans taxent de plus en plus le système de soutien.

M. Priest déclare qu'il y a eu des changements dans les ménages où vivent les aînés et que ces changements se perpétueront vraisemblablement. Notamment, les femmes de plus de 75 ans vivent plus souvent seules ou dans des institutions maintenant que par le passé.

Il y a deux explications à ce changement. Les familles deviennent moins nombreuses, ce qui signifie que les aînés ont moins de filles, qui se chargeaient traditionnellement de leur assurer des soins. C'est pourquoi il y a moins de possibilités de cohabitation. L'autonomie financière des aînés est également plus considérable, car une plus grande proportion de la population des aînés a accès à des pensions. En même temps, il y a eu augmentation du nombre de logements convenant aux aînés qui choisissent d'habiter seuls.

M. Priest s'attend à ce que la tendance à habiter seul se maintienne, surtout dans la mesure où un plus grand nombre de femmes ont maintenant leur propre pension en plus des pensions gouvernementales et de celles de leur mari. Un peu plus de la moitié des aînées de 75 ans et plus en Ontario sont locataires. Les statistiques révèlent que les coûts mensuels ont augmenté davantage pour les femmes qui sont locataires que pour celles qui sont propriétaires.

En 1981, 37,5 p. 100 des locataires consacraient le tiers de leur revenu ou plus au logement. En 1986, la proportion

atteignait presque 50 p. 100, tandis qu'on constatait une tendance contraire chez les propriétaires. En d'autres termes, une proportion plus considérable des locataires que des propriétaires est entrée dans le rang des défavorisés entre 1981 et 1986. Selon M. Priest, il est manifeste que la nécessité des services de soutien augmentera. Il faut procéder à de nouvelles études de la disparité croissante entre les propriétaires et les locataires.

Charlotte Matthews, ex-présidente du Conseil consultatif national sur le troisième âge, parle de l'abordabilité du logement. Elle définit l'abordabilité comme un coefficient fondé sur le coût du logement par rapport au revenu.

Elle explique que l'abordabilité est inversement proportionnelle aux subventions. Si les subventions augmentent considérablement, l'aîné tend à être moins en mesure de verser les impôts nécessaires pour permettre un subventionnement accru. Le fait de demander une subvention trop considérable comporte également un coût, car un trop grand nombre de groupes présentent des demandes et certaines indications portent à croire que le contribuable n'appuiera plus le système actuel de subventions directes.

L'abordabilité est également fonction du mode de vie. Elle dépend de la façon dont on vit et de l'endroit où l'on vit ou «comme disent les gérontologistes sociaux, c'est une fonction de la façon dont vous utilisez votre temps, votre espace et vos réseaux sociaux.» La recherche révèle qu'il y a nettement un lien entre le bien-être personnel et l'emplacement et le type de son logement. Mme Matthews souligne qu'il est impossible de dire qu'un tel type de logement convient à tous les aînés. Les aînés ont besoin de toute une gamme d'options de logement, car leurs besoins sont très variés.

Elle ajoute qu'en général, pour les aînés d'aujourd'hui, l'abordabilité est un problème moins grave que jamais auparavant. Ceci tient surtout au fait que «le régime de pension s'enclenche.» Bon nombre d'aînées, toutefois, restent à l'écart du système et n'ont pas de pension. «Nous devrions donc nous préoccuper surtout des personnes fragiles, malades et vulnérables,» déclare Mme Matthews. Le système devrait être axé sur ceux qui sont «véritablement nécessiteux.»

Pour les locataires, comme pour les propriétaires, l'abordabilité est liée au coût des rénovations et des travaux d'entretien nécessaires. La propriété ne devrait pas être un fardeau, mais elle peut le devenir en raison du coût élevé d'entretien de certaines vieilles maisons, déclare-t-elle. Il faut également comprendre que «nous ne pouvons tous rester dans notre maison aussi longtemps que nous le voudrions.» Mme Matthews déclare qu'il existe un besoin d'autres formes de logement telles les pavillons-jardins, malgré les problèmes de zonage que posent ces logements.

La mauvaise gestion des complexes d'habitation augmente par inadvertance le coût du logement pour certains aînés. En effet, beaucoup d'aînés se sentent forcés de déménager si le complexe qu'ils habitent est mal géré et le déménagement représente pour eux une dépense considérable.

Il faut des données sûres sur les conditions de vie des aînés à l'usage des décideurs. «Je crois au pouvoir du professionnalisme» ajoute Mme Matthews. Les professionnels peuvent réunir les données et faire la synthèse des recherches en cours.

Un des administrateurs de la Cityhome Non-profit Housing Corporation, **Al Ballantine** affirme qu'à l'avenir les aînés feront face à une tâche impossible en matière de logement, surtout parce que l'écart entre les coûts et le revenu se creusera. Ceux qui font aujourd'hui partie de la population active devront accroître leur taux d'économie s'ils veulent être en mesure de choisir leur mode de vie.

M. Ballantine explique qu'on manque de données sur le logement abordable pour les personnes de 55 à 75 ans. On a tenté de mettre sur pied un registre central, mais cette tentative a malheureusement échoué. Il existe beaucoup de données sur le logement abordable, mais elles ne sont pas facilement accessibles et beaucoup d'aînés ne savent pas comment trouver ces renseignements; il faut une plus grande publicité sur les sources d'information.

Le logement subventionné pour les aînés comporte un certain opprobre. M. Ballantine soutient que cela découle au départ d'une mauvaise planification de la part du personnel de la Société de logement de

l'Ontario (SLO). À la fin des années 60 et 70, dit-il, les studios de banlieue sans services sociaux passaient pour des logements appropriés pour les aînés. De nos jours, les ensembles du troisième âge bénéficient d'une meilleure planification et d'une meilleure gestion, et les services nécessaires sont assurés. L'opprobre demeure, toutefois, et il faut le surmonter. Il estime également que les délais nécessaires à l'obtention des permis de construction et les changements de zonage ralentissent la construction des ensembles pour les aînés.

M. Ballantine déclare ensuite que l'Ontario connaît une grave pénurie de toutes les sortes de logements sans but lucratif. Le problème s'accentue, comme le démontrent les listes d'attente qui s'allongent. L'offre de terrains est un des éléments du problème, particulièrement dans les régions urbaines comme Toronto. Étant donné que de 115 000 à 120 000 personnes s'établissent chaque année dans la région métropolitaine de Toronto et que l'on ne construit que 5 000 nouveaux logements subventionnés au cours de la même période, «nous n'arriverons jamais à rattraper l'écart» dit-il.

M. Ballantine affirme que le financement est un autre élément de la difficulté, car tous les paliers de gouvernement manquent d'argent et «il y a une limite au fardeau fiscal» que peut supporter le public pour subventionner le logement abordable. Il constate que ce dilemme semble sans réponse. Par ailleurs, il estime que les critères d'admissibilité pour le logement abordable sont justes, mais malgré cela les listes d'attente s'allongent régulièrement.

M. Ballantine déclare qu'il comprend bien qu'il est tout à fait naturel qu'on désire rester chez soi pour vieillir. «Il faut élaborer un plus grand nombre de programmes destinés à garder tout le monde, les aînés comme les handicapés, dans une forme stable de logement pour que la société puisse survivre dans sa forme actuelle.» Par exemple, les services médicaux doivent être offerts à domicile aux aînés très âgés. M. Ballantine termine en disant que son objectif personnel est de «voir des programmes réellement en vigueur.»

Un expert-conseil en développement de la firme Chris Smith and Associates, **Chris Smith** estime que les deux principaux obstacles à la création de logements sans but lucratif sont le financement et les règlements de zonage. M. Smith estime que le premier de ces deux obstacles est le plus important. Tous les paliers de gouvernement affirment qu'ils doivent réduire les dépenses, ce qui rend nécessaire de nouvelles idées en matière de financement.

M. Smith déclare qu'il faut une plus grande souplesse de la part de ceux qui fournissent les fonds. Il se pourrait, par exemple, qu'il soit plus rentable de créer de nouveaux logements que de consacrer la même somme à l'entretien de la vieille partie du parc de logements publics. Il déclare également être au courant d'un groupe qui tente d'établir une coopérative d'habitation sans but lucratif, avec baux viagers, pour les aînés. Cette méthode utilise le capital qu'on peut réaliser en vendant sa maison. Le projet a néanmoins besoin d'une certaine aide gouvernementale pour le démarrage, mais le gouvernement hésite malheureusement à fournir des fonds de démarrage pour un projet de ce genre.

Dans le cadre d'une politique visant à assurer que les nouveaux logements ne soient pas tous trop coûteux, le gouvernement ontarien exige maintenant que 25 p. 100 des terrains utilisés pour les nouveaux ensembles d'habitation contiennent des logements abordables. M. Smith estime qu'il aurait été préférable de réserver ces terrains aux logements «sans but lucratif.» Il estime que le gouvernement provincial a raison d'exiger que les municipalités fournissent des logements pour divers groupes de revenu.

Les règlements de zonage constituent le deuxième obstacle en importance pour le logement sans but lucratif. Selon M. Smith, la province a promis d'accélérer le processus de définition et de modification des règlements de zonage, mais en voulant faire participer des organismes comme le ministère de l'Environnement, on n'a réussi qu'à allonger les délais. En effet, on manque de personnel pour effectuer le travail nécessaire. Le processus de zonage, de même que les pratiques d'urbanisme, ont tendance à viser le court terme. M. Smith estime que «nous devrions planifier sur 50, 100 et même 1 000 ans.»

Après les exposés, on invite les participants à présenter leurs commentaires.

Un participant déclare que de nombreux projets ont été retardés parce qu'ils n'étaient pas conforme au règlement de zonage local. Ces retards tiennent souvent au fait que les promoteurs présentent des propositions qui exigent la modification du règlement. Il en résulte un arriéré dans le processus d'approbation. M. Smith répond que la plupart des municipalités ne modifient pas leurs règlements de zonage en fonction de l'évolution du logement.

On déclare également que les aînés des régions rurales et des petites villes font face à de graves problèmes de transport pour les services médicaux et d'autres services nécessaires, car ces services sont généralement offerts dans les grands centres. Ce problème, selon le participant, est parfois aggravé par des nouveaux venus dans les régions rurales qui n'ont pas le même sentiment de collectivité que les résidents de longue date et qui sont donc moins portés à aider ceux qui ont besoin d'aide.

Atelier 1D

Faire des choix

Animatrice : Frances McHale
Ancienne directrice
Senior Citizens' Program
Ville de London

Panelistes : John Kileeg
Ancien directeur d'école

Zelinda Dri
Aînée

Maria Gabriella
Aînée

Reta Duenisch-Turner
Membre, conseil d'administration
Older Women's Network

On demande à chaque paneliste de répondre aux trois questions suivantes : Quel événement vous a fait changer votre mode de vie et comment avez-vous fait ce changement? Quels choix s'offraient à vous et êtes-vous satisfait du choix que vous avez fait?

Quand la plus jeune de ses filles a quitté la maison, **John Kileeg** estimait qu'il était prêt à prendre sa retraite de son poste de directeur d'école. Ayant pris des cours de retraite, il a décidé avec sa femme d'habiter au chalet pendant six mois et de passer le reste de l'année en Floride. Après avoir emménagé au chalet, toutefois, le couple se sentait isolé des services de santé, des groupes sociaux et de ses anciens voisins. C'est alors qu'ils ont emménagé dans un logement en copropriété à Pickering où ils voulaient passer neuf mois par année, passant les trois autres en Floride. Ils se sont bientôt rendus compte que ce logement ne correspondait pas à leurs attentes. C'est pourquoi ils ont décidé d'acheter une maison à Whitby pour être à proximité de leurs enfants, de leurs groupes sociaux et des services médicaux. Peu après, leur plus jeune fille est revenue à la maison.

M. Kileeg termine en disant que lui et sa femme n'ont pas pris le temps qu'il fallait pour faire leurs projets et qu'ils n'ont pas tenu compte des contacts sociaux qu'assurait la collectivité où ils vivaient avant le déménagement. Il recommande de prendre tout son temps avant de prendre une décision et de lire des livres sur la retraite. Bien qu'il n'ait pas toujours été satisfait des choix qu'il avait fait, il a pu reconnaître l'origine du problème et prendre les mesures qui s'imposaient.

Zelinda Dri vient de Woodbridge, au nord de Toronto, et elle est veuve depuis 11 ans. Pendant dix de ces années, tout allait bien parce qu'elle vivait dans sa propre maison et travaillait encore. Après sa retraite, elle s'est sentie seule et isolée de ses contacts quotidiens et elle a décidé d'emménager dans un complexe privé de logements sans but lucratif à Woodbridge (Ontario).

À la différence du premier paneliste, Mme Dri n'a pas vendu sa maison, mais l'a louée pendant sa première année dans le

complexe. Elle avait pris cette précaution au cas où elle ne s'y serait pas plu. Le complexe d'habitation qu'elle habite actuellement loge à la fois des locataires du marché et des locataires qui bénéficient de l'échelle des loyers proportionnés au revenu. La collectivité offre de nombreux programmes d'aide, des activités sociales et des contacts multiculturels. Mme Dri est très heureuse de son nouveau logement et a dernièrement décidé de vendre sa maison.

Peu après être devenue veuve, **Maria Gabriella** a vécu pendant une courte période avec la famille de sa fille. Malgré de bonnes relations avec les enfants, elle se sentait quelque peu isolée de ses amis et de sa collectivité.

Ayant appris l'existence d'une collectivité privée sans but lucratif où elle pourrait vivre avec d'autres personnes de son âge et de sa culture, Mme Gabriella n'a mis que quelques semaines à déménager. Elle habite le même village de retraite que Mme Dri et elle en est très heureuse.

Reta Duenisch-Turner, membre du conseil d'administration du Older Women's Network, a récemment divorcé après 30 ans de mariage. N'ayant pas fait partie de la population active pendant son mariage, elle n'avait ni économies, ni source personnelle de revenu. Mme Duenisch-Turner était très attachée à sa maison et à son voisinage, après y avoir habité pendant de nombreuses années. Elle n'a pas pu garder sa maison et après une certaine période d'incertitude, elle l'a vendue pour emménager dans une coopérative d'habitation, où elle est toujours.

Mme Duenisch-Turner se plaît beaucoup dans son nouveau logis et estime qu'elle habite avec des gens qui partagent son patrimoine et ses valeurs. Elle constate cependant qu'elle est un peu à l'étroit et les animaux et les enfants de son vieux quartier lui manquent. Si elle en avait la possibilité, elle reconnaît qu'elle voudrait probablement vivre de nouveau dans une maison.

Au cours de la discussion, on aborde plusieurs questions importantes. La plupart conviennent qu'il faut prendre son temps pour réfléchir aux options et prendre des décisions. Les aînés doivent comprendre qu'il y a de nombreuses possibilités et ils doivent tenir compte des aspects sociaux de la vie en plus de leur besoin d'hébergement.

La communication avec les membres de la famille est très importante lorsque l'on songe à faire des changements. Le mari et la femme peuvent avoir des idées très différentes quant à la retraite et les autres membres de la famille peuvent souvent faire un apport important.

En choisissant un logement, il faut se rappeler que les besoins évoluent avec l'âge. Certains soulignent que le logement devrait donc être conçu de façon à pouvoir s'adapter au vieillissement et permettre de faire facilement des rénovations. D'autres estiment que ces adaptations devraient se faire au moment de la construction, avant qu'elles ne soient nécessaires.

Dans l'ensemble, on conclut que les aînés veulent faire partie de l'ensemble de la société en plus de bénéficier de la compagnie de leurs contemporains. On reconnaît que l'aide qu'assure la collectivité peut souvent remplacer les services organisés comme les popotes roulantes.

Les aînés soulignent qu'il faut des logements d'une et de deux chambres à coucher, et non des studios avec une alcôve. Beaucoup attachent de l'importance à des espaces de loisirs, tout comme à la sécurité de leur propre maison. Le désir de sécurité présente deux volets. Les aînés veulent pouvoir fermer l'espace qu'ils habitent, pour assurer leur intimité, et ils veulent également pouvoir, par l'entremise du comité des locataires, avoir leur mot à dire quant à la sorte de personnes qui viennent s'installer dans le complexe qu'ils habitent.

Atelier 2A

Comment rester à la maison plus longtemps — point de vue urbain

Animatrice : Cassie Doyle
Directrice
Direction des politiques de logement social
Ville d'Ottawa

Conférenciers : Sheila Smyth
Travailleuse sociale
The Baycrest Centre Foundation

William Gleberzon
Directeur exécutif
Meals on Wheels Ontario

Nancy Gnaedinger
Experte-conseil en gérontologie

Edith Johnstone
Membre
United Senior Citizens of Ontario

William Corns
Secrétaire
Canadian Council of Retirees

L'atelier traite des problèmes et des frustrations qu'éprouvent ceux qui s'occupent des personnes non autonomes, des aînés qui désirent «vieillir chez soi» dans un cadre urbain et des difficultés auxquelles font face les organismes bénévoles qui tentent d'assurer des services aux aînés et à ceux qui s'en occupent.

Sheila Smyth, travailleuse sociale du Baycrest Centre Foundation de Toronto et directrice du projet Caring for the Caregivers, parle des problèmes que connaissent les aînés en perte d'autonomie. Ce sont d'ordinaire les membres de leur famille et leurs amis qui les aident, notamment pour faire les courses et pour les amener chez le médecin.

Mme Smyth signale que les crises et les conflits familiaux prennent souvent de l'importance lorsque l'aîné devient plus dépendant et que les membres de sa famille ne sont pas prêts à faire face à cette nouvelle responsabilité. Par exemple, une maladie soudaine force la famille à assurer une aide qui était antérieurement inutile. Malheureusement, certains aînés n'aiment pas que leurs «enfants» leur disent quoi faire, ce qui ne fait qu'aggraver l'atmosphère de crise au sein de la famille.

À Toronto, il peut être très difficile d'avoir accès aux services officiels, car les services ne sont pas tous offerts dans toutes les parties de la ville. En outre, certains services comportent des critères d'admissibilité ou des droits d'utilisation, ce qui en réduit l'accessibilité. Ces problèmes peuvent être compliqués par des aînés qui refusent d'accepter une aide de l'extérieur parce qu'ils se méfient des étrangers, qu'ils

sont fiers, qu'ils ne veulent pas se rendre compte de leurs propres besoins ou qu'ils craignent de perdre leur intimité.

Mme Smyth estime que les gouvernements et les organismes privés doivent organiser et financer des services communautaires de counselling, des options d'enseignement et des soins à domicile qui soient abordables et accessibles. Le gouvernement provincial doit employer des professionnels qui «savent écouter;» les donneurs de soins ont également besoin d'une aide professionnelle sur laquelle ils puissent compter en cas de crise. Il faut également une coopération accrue des membres de la famille pour donner aux aînés toute l'aide dont ils ont besoin. Elle estime qu'il serait d'un grand secours que le gouvernement provincial aménage tout un éventail de logements abordables, tels des coopératives, des pavillons-jardins, la cohabitation et les appartements de retraite.

William (Bill) Gleberzon, directeur exécutif de Meals on Wheels (MOW) en Ontario, explique que son organisme est une agence professionnelle dont les services dépendent d'un vaste réseau de bénévoles. Fondé en 1963, MOW était au départ un ensemble de programmes bénévoles relevant d'églises, de centres communautaires et de clubs sociaux; maintenant, il compte 140 organismes membres. Le MOW conserve son caractère communautaire et son objectif est «l'entraide pour permettre aux gens de demeurer à la maison le plus longtemps possible.»

Le gouvernement ontarien, comme beaucoup d'autres gouvernements, a élaboré une politique de «désinstitutionnalisation.» M. Gleberzon estime cependant que la province n'a pas assuré un soutien suffisant aux services communautaires nécessaires en remplacement des services assurés par les institutions. L'expérience révèle, ajoute-t-il, qu'il est presque impossible d'assurer des services de remplacement de même niveau en s'en remettant uniquement à une main-d'oeuvre bénévole. Ceci rend la situation difficile pour tous les intéressés.

M. Gleberzon déclare que MOW doit faire face à de nombreux problèmes. Par exemple, les principales sources des repas sont les hôpitaux et les centres d'hébergement. Ces deux types d'établissements manquent maintenant de fonds et ont de plus en plus de mal à fournir des repas chauds. Il signale que MOW n'a pas encore trouvé une solution de rechange pour trouver des repas chauds et étudie la possibilité de fournir à la place des repas congelés. En outre, MOW a commencé par fournir des repas adaptés aux goûts anglo-canadiens, mais sa clientèle est maintenant multiculturelle, ce qui traduit l'évolution de la société canadienne.

Un autre grand problème, indique M. Gleberzon, est que les sources traditionnelles de bénévoles «se tarissent.» Ce phénomène s'explique en partie du fait que les femmes, qui autrefois restaient à la maison et étaient disponibles pour faire du bénévolat, ont maintenant un emploi. Il ajoute que malheureusement les retraités actifs ne veulent pas s'assujettir à l'horaire fixe qu'exige une activité bénévole comme le MOW. Il faut, dit-il, des bénévoles non seulement pour livrer les aliments, mais aussi pour surveiller l'état des aînés pour qui cette visite est souvent le seul contact quotidien avec le monde extérieur.

Une experte-conseil en gérontologie sociale, **Nancy Gnaedinger**, parle des adaptations psychologiques et physiques nécessaires pour les aînés dont le jugement est affaibli, par exemple par la maladie d'Alzheimer. Elle signale que le sujet peut devenir agressif à mesure que progresse la maladie et qu'il lui faut un environnement spécial et des personnes spécialement formées pour assurer sa sécurité. À cet égard, la sûreté et la sécurité sont les facteurs les plus importants. «Il faut placer les serrures en haut des portes et verrouiller tout ce que le malade pourrait utiliser pour faire des dommages ou pour se blesser, comme si c'était un tout jeune enfant,» explique-t-elle. On trouvera de nombreuses indications sur la façon d'adapter une maison en fonction de quelqu'un qui souffre de la maladie d'Alzheimer dans la brochure *La maladie d'Alzheimer chez soi* (qu'on peut se procurer gratuitement auprès de la SCHL).

Ceux qui souffrent de la maladie d'Alzheimer sont également atteints de plusieurs autres infirmités. Parce que la perception de la profondeur et l'équilibre sont affectés, il est important de placer des indices spatiaux partout dans la maison. Par

exemple, un motif au fond de la baignoire empêchera que le malade ne la perçoive comme un abîme sans fond et il faut couvrir les miroirs et les fenêtres afin d'éviter que les surfaces réfléchissantes n'effraient les malades. Mme Gnaedinger ajoute qu'il ne devrait pas y avoir de berceuse dans la maison. «Tous les appareils devraient s'arrêter automatiquement et il faut couvrir toutes les prises de courant,» conseille-t-elle. Enfin, Mme Gnaedinger rappelle aux participants que les donneurs de soins peuvent souffrir d'isolement social et d'épuisement s'ils n'ont jamais de répit.

Edith Johnstone est membre du mouvement United Senior Citizens of Ontario, groupe de défense des droits qui travaille à améliorer les services et les programmes offerts aux aînés. Elle demande aux participants de prendre des mesures sur les dossiers suivants. Mme Johnstone est fermement convaincue que les promoteurs de logement doivent consulter les aînés pour connaître leurs besoins en matière de logement et de services avant d'entreprendre la construction de logements qui leur sont destinés. «Il serait préférable de concevoir des ensembles comportant un mélange intégré de groupes d'âge,» explique-t-elle. Il serait plus facile de réaliser cet objectif si les promoteurs construisaient des logements abordables pour les personnes à revenu moyen et pas seulement pour les «bien nantis.»

Les architectes, poursuit-elle, doivent se spécialiser dans la conception de logements du troisième âge. Les concepteurs devraient également créer des timbres plus forts pour les maisons et les appartements et concevoir des systèmes d'éclairage qui évitent l'éblouissement. Selon elle, il serait utile que les architectes et les concepteurs consultent l'Institut national canadien des aveugles. Parlant des services pour les aînés, Mme Johnstone déclare que le gouvernement et les autres prestataires de services devraient coordonner les divers programmes et travailler à sensibiliser le public aux programmes offerts. Par exemple, poursuit-elle, on pourrait faire une meilleure promotion des programmes de cohabitation.

Mme Johnstone estime que les municipalités devraient offrir aux aînés des services de transport public moins coûteux et plus accessibles. Selon elle «il nous faut un plus grand nombre de restaurants locaux et peu coûteux, de même que des bibliothèques, des hommes à tout faire et des bénévoles pour aider à la prestation des services.» Ceux qui assurent des services aux aînés ne devraient pas oublier que les aînés «transcendent les stéréotypes.» Les aînés ressemblent à la plupart des gens, c'est-à-dire qu'ils ont besoin de diverses activités de loisirs pour demeurer en forme et heureux. Il faudrait également éviter d'imposer des droits d'utilisation, car ces droits excluent les personnes à faible revenu du service ou de l'activité. Enfin, elle souligne que les aînés doivent manifester leur gratitude à ceux qui leur fournissent des soins.

À titre de secrétaire du Canadian Council of Retirees, **William Corns** croit qu'un trop grand nombre d'aînés hésitent à se faire entendre, craignant par exemple de perdre leur pension de vieillesse. Il souligne que les aînés représentent une ressource importante et qu'ils veulent être consultés.

M. Corns propose que dans chaque quartier certains médecins soient affectés à faire des visites à domicile aux aînés et aux autres personnes dont les facultés sont affaiblies. Il suggère que les aînés fassent une note sur le réfrigérateur des médicaments qu'ils prennent et des numéros de téléphone d'urgence; il faudrait un numéro de téléphone central donnant accès à des services comme les réparations, les courses et les services médicaux.

M. Corns conseille aux constructeurs de prévoir des détails tels des portes larges et d'autres caractéristiques qui rendent la maison accessible aux aînés ou aux personnes handicapées. Il faudrait également s'assurer que les maisons des aînés ne présentent pas de problèmes de sécurité, tels des planchers glissants. Tout ce que les aînés utilisent devraient être coloré et facile à lire. Il serait également utile que les aînés puissent faire faire de petites réparations à un prix raisonnable. Mme Johnstone est également d'avis que lorsque les agents de police offrent de l'aide à un aîné ils devraient éviter d'adopter une attitude paternaliste et écouter avec respect.

Après les exposés, les participants interrogent les conférenciers. Les participants formulent plusieurs remarques utiles qui

complètent les exposés.

On soulève plusieurs problèmes personnels, notamment la difficulté qu'éprouve une participante à faire reconnaître son besoin d'une autre solution de logement; le besoin d'une aide individuelle pour permettre à un aîné de «vieillir à la maison» et la difficulté d'amener le gouvernement à fournir les fonds supplémentaires nécessaires à l'achèvement d'une salle communautaire.

Les conférenciers répondent qu'en général des problèmes de ce genre peuvent se résoudre si l'on s'adresse directement au gouvernement. Ils recommandent de commencer par écrire directement au ministère en cause. Si cela ne donne pas de résultats, on peut s'adresser aux politiciens. La prochaine étape est d'obtenir l'aide de personnes sympathiques à la cause et d'informer les médias. Un conférencier donne le conseil suivant : «Organisez-vous, mettez tout par écrit et faites connaître votre cas avec beaucoup de force au gouvernement et aux médias.» Et surtout «ne sous-estimez pas les idées qui viennent de la base.»

Atelier 2B

Les planificateurs — amis ou ennemis?

Animateur : Robert J. Jarvis
Président
Conseil d'administration
Société canadienne d'hypothèques et de logement

Conférenciers : Ivy France
Agente d'élaboration des politiques
Direction des politiques d'offre de logement
Ministère du Logement de l'Ontario

Wendy Wright
Commissaire à l'urbanisme
Ville de Cambridge

Larry Wynn
Président
Association canadienne des individus retraités
North Metro Chapter

L'atelier étudie les obstacles, réglementaires et autres, qui empêchent d'augmenter l'offre de logements abordables dans la province d'Ontario.

Ivy France, agente d'élaboration des politiques, Direction de la politique de l'offre de logements, ministère du Logement de l'Ontario, traite des obstacles réglementaires à la prestation de logements pour les aînés en Ontario. Utilisant la région de Peel (immédiatement à l'ouest de Toronto) comme étude de cas, elle montre comment l'Ontario tente de régler ces problèmes, surtout par le moyen de la *Déclaration de principes sur l'aménagement du territoire pour le logement*.

En 1995, 18 800 personnes de plus de 75 ans habiteront la région de Peel. En 2011, la population des plus de 50 ans constituera 33 p. 100 de la population de la région, en comparaison de 18 p. 100 en 1989. Peel exploite actuellement trois ensembles de soins à long terme, comptant au total 538 lits pour les aînés, visant à compléter les aménagements privés et les ensembles de logements sans but lucratif pour les aînés. On prévoit également construire un quatrième ensemble de type «campus» qui comprendra un centre d'hébergement de 60 lits et un complexe de 100 appartements, sans but lucratif, à l'usage des aînés.

La démarche de la région de Peel se fonde dans une large mesure sur le principe de la densification résidentielle. C'est-à-dire qu'on crée de nouveaux logements dans des bâtiments existants ou sur des terrains déjà aménagés et viabilisés. Ce type d'aménagement comprend les maisons de chambres et les pensions, de même que les appartements accessoires. Cette démarche permet d'utiliser plus efficacement les terrains, le parc de logements existants et l'infrastructure actuelle.

Mme France constate que dans la ville de Mississauga, la densification des logements pour les aînés est actuellement impossible. Ce problème découle souvent d'obstacles

réglementaires, comme les restrictions concernant le stationnement, la hauteur des immeubles et l'obligation de placer les maisons à une distance considérable de la rue. On s'inquiète aussi fréquemment des valeurs immobilières et des changements sociaux. La région de Peel et la ville de Mississauga travaillent actuellement à surmonter certains de ces obstacles en modifiant les plans officiels et les règlements de zonage, notamment par l'élimination de certaines restrictions concernant le stationnement.

Elle soutient qu'il est impossible de résoudre les problèmes de logement des aînés tout simplement en éliminant les obstacles réglementaires que comportent les mécanismes d'approbation. Les dossiers concernent des organismes de tous les paliers de gouvernement, y compris divers ministères provinciaux, de même que le grand public.

Mme France expose ensuite les grandes lignes de la déclaration de principes sur l'aménagement du territoire pour le logement. Cette déclaration de principes a pour but d'aider les municipalités à rendre un plus grand nombre de terrains disponibles pour le logement, de les aider à modifier leurs procédures de planification afin d'accélérer le processus de construction de logements, particulièrement de logements abordables, et oblige les municipalités à fournir toute une gamme de types de logements, y compris des logements abordables et des logements de forte densité. Elle explique que cette déclaration de principes est appliquée partout dans la province et traite de plusieurs des principaux objectifs qui aideront à résoudre divers dossiers en matière de logement, y compris l'hébergement des aînés. Elle déclare également que cette déclaration de principes ne peut être utilisée pour résoudre les problèmes de négociation foncière non plus que le syndrome «pas dans ma cour.»

Elle termine en affirmant qu'aujourd'hui on met beaucoup l'accent sur la création de partenariats entre tous les intéressés à un dossier donné et sur la création d'un environnement qui permette le consensus et la collaboration. Le gouvernement fédéral et celui de l'Ontario se sont engagés en ce sens, tout comme certains organismes municipaux et l'industrie de la promotion foncière. Elle affirme que la communication est l'ingrédient clé pour la création de partenariats créateurs susceptibles d'améliorer le logement des aînés.

Traitant des obstacles et des possibilités qu'offre le processus de planification, **Wendy Wright**, commissaire à l'urbanisme de la ville de Cambridge, traite de ces dossiers par rapport à l'aménagement de logements pour les aînés à Cambridge.

En l'an 2011, le nombre des aînés à Cambridge aura augmenté de 50 p. 100 et ils constitueront 14,2 p. 100 de la population. La ville a compris qu'il lui faudrait élaborer des stratégies de logement en fonction de l'évolution des besoins de ces aînés, et que ces stratégies comprendront la densification, la conversion d'anciennes propriétés industrielles ou commerciales, la cohabitation et la fourniture de blocs de terrain pour des logements collectifs dans les nouveaux lotissements.

Mme Wright signale qu'en Ontario, la Loi sur l'aménagement du territoire est l'outil principal que les municipalités doivent utiliser pour l'approbation de nouveaux logements. À cet égard, la Loi sur l'aménagement du territoire offre à la fois des possibilités et des obstacles, car elle réglemente l'utilisation du sol et non des gens, et ne fait aucune distinction entre les deux. Les logements pour les aînés sont donc soumis au même examen que n'importe quel autre logement. À certains égards, c'est là un avantage car toutes les questions de compatibilité avec le quartier et d'évolution sont abordées dès le départ. Cependant, bien qu'on puisse réglementer la forme et la taille des logements, on ne peut réglementer les occupants.

À Cambridge, déclare Mme Wright, la politique du conseil est d'encourager la conversion de propriétés industrielles à un usage résidentiel. De nombreux emplacements au centre de la ville ont donc reçu un zonage multiple. Cela signifie que ceux qui habitent dans le centre-ville peuvent tirer parti des magasins et des installations de loisirs, avoir facilement accès au transport public et aux aménagements du bord de la rivière. Le processus de réglementation a

donc créé une possibilité de logements comportant de nombreuses caractéristiques qui intéressent les aînés.

Le processus de planification qu'une modification de l'utilisation du sol doit subir pour être approuvée est généralement perçu comme un obstacle par ceux qui favorisent le changement. Ceci s'explique en partie par le caractère réactif du processus, c'est-à-dire que les urbanistes, les organismes intéressés, le public et le conseil «réagissent» à une proposition donnée et évaluent les conséquences du changement pour décider s'il est indiqué. Ceci est bien différent de la démarche proactive qui crée un climat propice au changement. La mesure dans laquelle ceux qui s'opposent au changement proposé réagissent à la situation est directement proportionnelle à la mesure dans laquelle le promoteur et ceux qui l'appuient sont disposés à répondre aux questions soulevées par le public, les urbanistes et les décideurs ou sont capables de le faire.

Mme Wright souligne que les techniques de négociation et de solution de conflits sont particulièrement importantes lorsqu'il s'agit de faire face aux obstacles que présente le processus de réglementation. Les urbanistes municipaux, les organismes techniques, les promoteurs et le public doivent travailler de concert, en équipe, pour passer du stade de la demande à celui de la construction. Plus les intéressés travaillent en équipe, plus il est facile de surmonter les obstacles. On travaille maintenant, par l'entremise du programme Abordabilité et choix toujours (ACT) de la SCHL, déclare Mme Wright, à accélérer le processus d'approbation. Une partie de ce travail est réalisée par un groupe de travail comportant des représentants de la SCHL, de la Fédération canadienne des municipalités, de l'Association canadienne des constructeurs d'habitation et de l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine.

Mme Wright termine en incitant tous les participants «à se renseigner, à s'impliquer et à créer un climat permettant de répondre à l'évolution des besoins de logement dans votre localité, particulièrement pour les aînés.»

Larry Wynn, président de l'Association canadienne des individus retraités, filiale North Metro, traite des avantages et des problèmes que suscite la présence de logements pour les aînés dans des zones désignées. Il étudie ce sujet en fonction d'un ensemble pour les aînés situé à North York. Essentiellement, l'association locale des contribuables craignait que l'immeuble de 160 logements ne soit incompatible avec les logements unifamiliaux d'un ou deux étages qui entouraient l'emplacement.

M. Wynn rappelle qu'il y a eu de nombreuses rencontres entre le promoteur et la municipalité de North York en vue de réduire la densité de l'ensemble. Toutes les tentatives faites pour arrêter ou modifier la construction ont abouti à l'échec, même si la Commission des affaires municipales de l'Ontario avait des doutes à cet égard. L'association des contribuables n'était pas satisfaite du résultat, d'autant plus qu'elle avait engagé des fonds considérables pour retenir les services d'un urbaniste et d'un conseiller juridique.

M. Wynn ajoute que son association considère que l'absence de contrôle sur l'utilisation finale de l'immeuble constitue une des lacunes importantes du processus de planification. Dans ce cas, l'ensemble dont on avait dit, selon lui, qu'il s'adressait expressément aux aînés et aux handicapés, compte beaucoup moins de résidents appartenant à ces groupes qu'on ne l'avait d'abord proposé. La plus grande partie de l'immeuble est occupée par des locataires qui versent le loyer du marché.

Après les exposés, on invite les participants à formuler des commentaires.

On signale que depuis le moment où s'est présenté le problème traité par M. Wynn, les politiques ont évolué, au moins dans le cas de la SCHL. Depuis 1985, la SCHL a pour objectif de cibler les fonds directement sur les personnes qui éprouvent des besoins impérieux de logement. Ceci signifie qu'on pourrait subventionner plusieurs petits ensembles dans un secteur donné, de sorte que le secteur dans son ensemble contiendrait à la fois des logements subventionnés et des logements du marché. Il s'agit précisément d'éviter les problèmes traités par M. Wynn.

Un participant demande s'il faut modifier le plan officiel d'une municipalité pour permettre des logements pour les aînés. On répond qu'un plan officiel peut être

utilisé pour indiquer des terrains qui peuvent servir à un ensemble de logements pour les aînés, mais non à désigner des emplacements à cette fin. Le plan officiel est un document de planification et non un règlement de zonage.

Atelier 2C

Les bons et les mauvais côtés

Animateur : David Crenna
Associated Consultants Group Ltd.
Ottawa

Conférenciers : Judith Leon
Directrice exécutive
Senior Link

Hindy Levy
Directrice exécutive
Mutually Assisting Residential Community
Kahilla Residential Program

Marion Bryner
Agent des relations communautaires
Hamilton Wentworth Housing Authority

Leslie M. Klein
Quadrangle Architects Ltd.

Cet atelier porte sur les problèmes que comporte la gestion d'immeubles à occupation mixte, regroupant des aînés, des personnes handicapées et des familles avec des enfants.

Judith Leon, directrice exécutive de Senior Link, parle des problèmes qu'a connus son organisme lorsqu'il gérait des immeubles destinés uniquement aux aînés. Son organisme fait le lien entre les aînés et les services dont ils ont besoin pour «vieillir à la maison.» Senior Link s'est occupé de loger des aînés parce que ses clients ne jouissaient pas des dispositions appropriées pour l'habitation et les soins. Senior Link a utilisé le principe des maisons Abbeyfield, modèle britannique de logement en milieu de soutien, qui comprend des foyers collectifs destinés uniquement aux aînés. Dans ces petits foyers, les services peuvent être adaptés aux besoins de chaque aîné.

Mme Leon traite des difficultés que comporte l'administration de logements destinés aux seuls aînés tout en maintenant un environnement social et matériel approprié. Elle souligne la nécessité de souplesse de la part d'organismes qui, selon elle, auraient dû être sympathiques, mais ont plutôt appliqué rigidement le règlement. Elle donne notamment les exemples suivants.

Senior Link aimerait recevoir dans ses immeubles des couples qui ont besoin de logements destinés uniquement aux aînés, même si l'un des membres du couple a moins de 65 ans. Malheureusement, si un résident a moins de 65 ans, et qu'il y a une plainte, il est possible que l'immeuble perde son statut de logement pour aînés seulement. Ceci cause un problème pour Senior Link, car, si l'on applique de façon rigide le Code des droits de la personne, un immeuble «pour aînés seulement» peut comporter des résidents de moins de 65 ans.

Il est important de veiller à ce que les personnes âgées fragiles et souffrant d'infirmités, habitant un immeuble réservé aux aînés, puissent se comporter en toute sécurité en cas d'évacuation d'urgence. On procède régulièrement à des exercices d'incendie dans les foyers gérés par Senior

Link, et cet organisme estime que la réglementation à cet égard peut en fait accroître le danger pour les résidents si on l'applique de façon rigide. En effet, les résidents peuvent être évacués vers des endroits différents en été (à l'extérieur) et en hiver (un point central de l'immeuble). La modification des voies d'évacuation et des lieux de rencontre peut susciter la confusion chez les personnes dont les facultés sont affaiblies. Il a été difficile d'élaborer une méthode d'évacuation plus sûre, en raison d'une interprétation rigide du règlement de la part des autorités. Lorsqu'on leur a fait remarquer qu'il pourrait y avoir perte de vies humaines si les résidents deviennent confus en cas d'urgence, on a répondu que Senior Link ne serait pas en faute, parce que le règlement aurait été respecté.

Si l'on désire habiter un immeuble réservé aux aînés, c'est parce qu'on ne peut pas faire face aux problèmes qu'on a déjà connus soit dans des locaux à usages multiples, soit en raison de la perte d'autonomie. Malheureusement, le besoin d'aide entraîne souvent une perte de confiance en soi qui peut se manifester par ce qui semble être une série de plaintes mineures. Pour surmonter cet obstacle, selon Mme Leon, il faut offrir des programmes qui aident les gens à retrouver leur confiance en soi. C'est là un aspect critique de la gestion, et il doit se faire sur le plan individuel. Les gestionnaires doivent également pouvoir comprendre la cause sous-jacente de ces «plaintes.» Senior Link a constaté qu'il est souvent difficile de trouver des fonds pour un tel programme ou d'engager des gestionnaires efficaces, en raison de la définition rigide de la gestion immobilière.

Enfin, Senior Link estime qu'il est important pour la réussite des logements réservés aux aînés de conserver à la fois un mélange de résidents de divers âges et un sentiment d'appartenance au quartier. Les résidents éventuels des ensembles gérés par Senior Link sont toutefois référés par l'agence centrale de logement des aînés. Cet organisme se guide d'après les besoins financiers des locataires éventuels. Mme Leon fait remarquer que cette politique rend difficile de maintenir une composition équilibrée de locataires ou un sentiment d'appartenance au quartier.

Hindy Levy est directrice exécutive de Mutually Assisting Resident Community (MARC), immeuble mixte destiné aux familles et aux aînés. Elle souligne que la création d'un bon ensemble de logements mixtes n'est jamais un accident. Il faut planifier soigneusement le quartier, l'immeuble et la composition des locataires et il faut une bonne gestion immobilière. Le principe des ensembles mixtes vise à recréer l'ambiance d'un quartier ordinaire dans un immeuble de grande hauteur. C'est là une tâche difficile et il faut un personnel de gestion qui comprend les résidents et qui peut faire face aux besoins des aînés, de même qu'à ceux des enfants de jeunes parents.

La tâche de la directrice exécutive est de coordonner ces divers besoins et d'aider les gens à se comprendre. Il est important de pouvoir communiquer avec tous les groupes du complexe et d'avoir de bonnes qualités de négociateur. Elle signale que le mandat du programme de logement sans but lucratif de la SCHL ne semble pas faire place à ce genre de gestion de programme. Les fonds qui sont offerts sont destinés à la gestion de l'immeuble, non à la gestion de programme. Un ensemble mixte rend nécessaire l'élaboration de programmes pour les aînés, pour les familles, et pour les deux. «On ne peut pas placer les gens dans un immeuble et laisser faire la nature. Il faut un bon équilibre entre les locataires et une gestion exceptionnelle,» dit-elle.

Le projet MARC a été prévu en fonction de l'accès aux secteurs commerciaux, aux transports et aux services, déclare Mme Levy. Une des tâches de la gestion est de faciliter l'utilisation de ces services. Le résultat en vaut la peine, car une communauté mixte est une vraie communauté. D'après son expérience, une communauté créée de toute pièce peut fonctionner si elle est soigneusement planifiée et bien administrée.

Au nom de la Hamilton Wentworth Housing Authority, l'agente des relations communautaires **Marion Bryner** parle de ses expériences de logements intégrés. Tous les logements de l'ensemble dont elle parle étaient au départ destinés aux aînés de 60 ans et plus. L'intégration a commencé lorsqu'on a constaté que d'autres groupes clients

avaient besoin de logements subventionnés et qu'on les a jugés admissibles. Ces clients comprenaient des adultes célibataires et des couples de moins de 60 ans qui souffraient de handicaps physiques. Puis les critères ont de nouveau été assouplis pour permettre de recevoir des handicapés intellectuels et psychiatriques. La principale raison pour laquelle on a reçu ces clients dans le complexe était qu'ils pouvaient vivre de façon autonome à condition de recevoir certains services de soutien.

Le succès de l'intégration a été dû en partie à la communication entre le personnel de la Commission de logement et celui de l'Association canadienne d'hygiène mentale et de l'hôpital psychiatrique d'Hamilton. Mme Bryner mentionne par exemple que la Commission d'habitation a pu employer un des locataires souffrant de difficultés psychiatriques pour assurer la sécurité de l'immeuble lorsque le gardien n'est pas de service.

Mme Bryner signale qu'on a intégré des étudiants dans l'immeuble en vue de remplir les studios. On a informé ces étudiants que, puisque la majorité des locataires étaient des aînés, ils devraient respecter leur mode de vie. Au bout d'un an, on a procédé à un sondage auprès des étudiants et des aînés, qui ont conclu pour la plupart que l'expérience s'était avérée très positive. Mme Bryner signale toutefois que, à sa grande surprise, certaines des remarques négatives provenaient des étudiants qui se plaignaient que certains aînés faisaient jouer leurs appareils de radio et de télévision à un volume trop élevé.

En janvier 1988, le ministre du Logement de l'Ontario a modifié les critères d'admissibilité aux logements subventionnés. Au lieu de desservir un groupe particulier de clients, le logement subventionné pouvait s'adresser à tout résident légal de l'Ontario de plus de 16 ans. Il devenait donc impossible de contrôler le rapport entre les aînés et les personnes plus jeunes dans un immeuble intégré. Il semble en avoir résulté une augmentation du vandalisme, du vol, des cas de violence, de même qu'une augmentation du coût d'entretien. En outre, étant donné que les anciens malades de l'hôpital psychiatrique ne doivent plus être référés par l'hôpital, les gestionnaires de la résidence ne bénéficient d'aucune aide en cas de problème. En outre, si le nombre de non aînés dans un immeuble dépasse 30 p. 100 du nombre total de résidents, l'immeuble n'est plus admissible à une subvention dans le cadre du programme Nouveaux horizons de Santé et Bien-être social Canada.

Mme Bryner termine en disant que l'intégration a été une réussite lorsqu'elle se fondait sur les besoins de certains groupes clients qui étaient admis pour une raison bien particulière. Dans le cas à l'étude, les aînés qui habitaient l'immeuble comprenaient le besoin de logement des autres clients et y étaient sympathiques. Dans ce cas, il y avait une bonne communication entre les organismes de parrainage des clients et la commission d'habitation ainsi que les locataires. Elle croit quant à elle que le logement intégré est une option viable, mais qui a de meilleures chances de réussite si elle a été choisie par les locataires.

Leslie Klein, architecte à l'emploi de Quadrangle Architects Ltd., utilise un diaporama pour décrire la conception d'un immeuble. Il signale que le principal défi est de bien préciser qui sera l'utilisateur du bâtiment. L'idéal, c'est de concevoir un immeuble expressément en fonction des besoins de chacun de ses futurs habitants.

M. Klein déclare qu'en plus d'avoir besoin d'un toit, les aînés désirent la sécurité d'occupation, la sécurité personnelle et matérielle, un bon niveau d'autonomie, un sentiment de communauté et le maintien de leur dignité et de leur fierté. Il présente ensuite des ensembles qu'il a conçus en fonction de ces préférences.

Les immeubles réservés aux aînés, explique M. Klein, devraient être placés de façon à faire partie intégrante de l'ensemble de la société, à proximité d'autres logements, de magasins, de parcs, d'installations culturelles et récréatives. À l'intérieur des bâtiments, toutefois, les intérêts des résidents sont mieux servis par un environnement exclusif. Ceci permet d'adapter à la fois la disposition des lieux et les services aux besoins particuliers des aînés qui habiteront l'immeuble et évite les conflits avec les autres résidents de l'extérieur.

Si l'immeuble ou le complexe doit loger à la fois des aînés, des célibataires et des familles, sa conception devrait correspondre

en gros aux besoins de chaque groupe. L'expérience de M. Klein démontre qu'un groupe d'immeubles permet plus de variété et de souplesse qu'un seul immeuble à usage multiple. Un tel groupe pourrait comporter une garderie, un immeuble d'habitation pour les aînés et les petites familles, de même que des maisons en rangée pour les grandes familles. Cette composition donne un sentiment de communauté. Le complexe pourrait également être réparti entre deux bâtiments fonctionnant indépendamment. On peut ainsi répondre séparément aux besoins des aînés et des plus jeunes, tout en partageant les espaces extérieurs.

M. Klein n'a pas encore conçu de complexe expressément pour des célibataires et des adultes compatibles sans enfants. Il lui semble qu'un tel ensemble comporterait notamment les deux problèmes suivants : Est-ce que cette disposition encouragera un soutien mutuel ou suscitera des conflits entre des personnes appartenant aux divers groupes d'âge? Comment faut-il faire face au vieillissement de la population, les aînés vieillissant, les familles grandissant et les célibataires commençant à avoir des enfants?

Atelier 2D

À la recherche d'un logement abordable

Animateur : Peter Smith
Président
Andrin Building Corporation

Conférenciers : Peter Cridland
Ministère du Logement de l'Ontario

Don Richmond
Directeur général
Metropolitan Toronto Housing Company Ltd.

William (Bill) Beatty
Directeur de l'application des programmes
Société canadienne d'hypothèques et de logement
Succursale de Toronto

Gladys Rolling
Présidente honoraire et administratrice
Senior Citizens' Foundation
Royal Oak Court

L'atelier porte sur les façons tant traditionnelles que novatrices de répondre aux besoins de logements abordables.

Peter Cridland, planificateur professionnel à l'emploi du ministère du Logement de l'Ontario, parle de modes de logement des aînés comme les appartements accessoires, la cohabitation et les pavillons-jardins. Chacun de ces modèles comporte une certaine somme de «densification du logement.» Dans chaque cas, on tente de mieux utiliser le parc existant, de préserver les services liés à ce parc et d'en faire un meilleur usage . Il existe un fort potentiel de logements abordables en raison du grand nombre de maisons disponibles.

M. Cridland projette un film sur la densification du logement produit par les ministères ontariens des Affaires municipales et du Logement. Ce film avance que la densification du logement peut améliorer les quartiers et la vitalité de la collectivité. Ceci n'est pas irréaliste si l'on songe qu'un demi-million de maisons en Ontario ont suffisamment d'espace pour loger d'autres gens. Cette méthode aiderait également à accroître le taux d'utilisation résidentielle de bâtiments existants qui ne sont pas actuellement utilisés à cette fin, mais pourraient être convertis.

On peut réaliser la densification si l'on examine les vieux bâtiments d'un oeil nouveau. Le film présente les exemples suivants : une usine de tricot transformée en complexe de 71 appartements; un sous-sol vide converti en appartement et une maison unifamiliale rénovée pour loger deux ou trois familles.

Le film laisse également entendre que les logements locatifs peuvent être rentables pour le propriétaire, les gens qui cohabitent, les quartiers en général, les municipalités, les groupes locaux qui s'occupent de logement et les petites entreprises.

Après le film, M. Cridland traite en détails de deux de ces démarches. La **cohabitation** permet à deux ou plusieurs personnes non apparentées de partager le

même logement, qui comporte des secteurs communs de même que des locaux privés. Le propriétaire et le locataire sont choisis avec soin en fonction de leur compatibilité. Le ministère du Logement finance en Ontario 17 agences qui aident à réunir des personnes intéressées à cohabiter et assure un counselling de suivi.

La cohabitation présente plusieurs avantages, notamment l'abordabilité, la compagnie, l'autonomie et la sécurité. On utilise également des maisons déjà construites et cette démarche convient particulièrement aux aînés dont la maison comporte des locaux inoccupés.

Cette méthode a également certains désavantages. Selon M. Cridland, un des principaux désavantages est l'opprobre qui s'attache à la cohabitation. Pour certains aînés, la cohabitation rappelle les pénuries de logement de la Seconde Guerre mondiale. Il faut des programmes de counselling pour surmonter cet obstacle.

M. Cridland parle ensuite des **pavillons-jardins**. Il s'agit de logements portatifs et autonomes, temporairement placés sur le terrain de la maison d'un proche parent ou d'un ami. Chaque logement a à peu près la taille et la forme d'un garage double. Ces logements sont portatifs et peuvent être déménagés lorsqu'ils ne servent plus.

Puisque son logement est à proximité d'un autre ménage, l'occupant du pavillon-jardin peut bénéficier d'un appui informel, de la compagnie et de la sécurité. Cela peut suffire à de nombreux aînés pour demeurer dans la société et «vieillir à la maison.» Un des principaux avantages de ce concept est que les occupants du logement et la famille hôte conservent leur intimité et leur indépendance.

M. Cridland fait remarquer que les aînés dont la maison est trop grande pour leurs besoins ou difficile et coûteuse à entretenir, peuvent s'installer dans un pavillon-jardin, approprié et compact, et faire un meilleur usage de la grande maison dans le marché du logement.

Don Richmond de la Metropolitan Toronto Housing Company Ltd. (MTHCL), explique la demande de nouvelles options de logement et de nouveaux modes d'occupation. Selon lui, les formes traditionnelles d'occupation ne suffisent plus.

Il explique que la MTHCL travaille à assurer une nouvelle forme d'occupation sous le nom de «Metro Guaranteed Equity Housing (MGEH).» Ce mode d'occupation n'est ni la location ni la propriété; il offre la sécurité aux occupants et donne aux aînés propriétaires l'occasion de réaliser l'avoir que représente leur maison pour accroître leur revenu. La MTHCL prévoit actuellement construire 1 700 logements qui seront offerts aux occupants selon des modalités semblables à celles des coopératives d'habitation.

M. Richmond explique que le futur occupant achète une part de la société en échange de l'occupation du logement et d'un taux fixe de rendement sur les sommes investies. L'investisseur peut s'en aller après six mois. «Il n'y a pas d'occupation viagère, explique-t-il, le logement est à vous jusqu'à ce que vous choisissiez de déménager, à quel moment vous devez le revendre à la MTHCL.» Il signale que le logement demeure toujours propriété de la MTHCL et ne peut faire partie de la succession au moment du décès des occupants.

En échange de son investissement dans la société, l'investisseur reçoit un taux fixe de rendement. Puisque la MTHCL est propriétaire des logements, verse des intérêts sur l'investissement et garantit que la somme investie sera retournée à l'investisseur, celui-ci ne participe pas à la plus-value éventuelle, mais reste protégé contre la chute des prix.

Le premier ensemble de ce genre sera construit le printemps prochain à Malvern, au nord-est de Toronto. Les terrains sont offerts à faible coût et l'investissement nécessaire pour l'occupation d'un logement sera bien inférieur au coût d'un appartement en copropriété. M. Richmond déclare en terminant que c'est là une méthode idéale pour ceux qui désirent vendre leur maison et investir le produit de la vente, car l'investissement bénéficie d'un rendement garanti, même si le taux est fixe. La validité du régime est garantie par la municipalité de Toronto.

Le directeur de l'application des programmes à la succursale de Toronto de la SCHL, **William (Bill) Beatty**, expose les objectifs de la SCHL en matière de logement des aînés : étendre la gamme des options abordables de logement de sorte que le plus

grand nombre d'aînés possible puissent répondre à leurs besoins et à leurs préférences sans avoir recours à des subventions et utiliser les deniers publics de façon plus efficace afin de répondre aux besoins des aînés qui ont effectivement besoin d'une aide financière.

M. Beatty traite des initiatives de la SCHL par rapport aux préférences de trois groupes d'aînés en matière de logement : ceux qui préfèrent demeurer dans leur maison, ceux qui sont intéressés à vivre à proximité de leur famille et de leurs amis et ceux qui s'intéressent à emménager dans des ensembles destinés aux aînés.

Les aînés qui préfèrent demeurer chez soi comprennent ceux dont la maison doit être adaptée pour leur permettre de vieillir chez soi, aussi bien que ceux qui ont besoin d'une aide financière. M. Beatty signale qu'une publication récente de la SCHL, *Maintenir l'autonomie des personnes âgées*, présente une façon pratique d'aborder la modification des maisons.

Pour venir en aide à ceux dont la maison représente un avoir, la SCHL examine actuellement des façons d'encourager le monde de la finance à offrir toute une gamme d'options de conversion de l'avoir propre. Les propriétaires peuvent bénéficier financièrement de la conversion de l'avoir propre que représente leur maison, car cette technique leur permet d'accroître leur revenu ou de financer des adaptations ou des rénovations à leur maison. En outre, le revenu provenant d'options comme la cohabitation ou la location d'un appartement accessoire peut donner aux aînés les moyens financiers de demeurer dans leur maison.

M. Beatty expose ensuite les options offertes aux aînés qui désirent habiter à proximité de leur famille et de leurs amis; il s'agit notamment des pavillons-jardins, des appartements accessoires, des logements polyvalents et des appartements destinés à faciliter la cohabitation de personnes seules non apparentées.

La SCHL étudie des façons d'offrir ces options dans le cadre des programmes de logement social et entreprendra un projet restreint de démonstration des pavillons-jardins. M. Beatty explique que le programme Abordabilité et choix toujours (ACT) a pour but d'encourager l'industrie du logement et les municipalités à travailler de concert pour trouver des façons d'aménager un plus grand nombre de logements abordables par le moyen de la réforme de la réglementation. Il encourage les aînés à appuyer activement les initiatives entreprises dans le cadre du programme ACT.

En outre, les associations sans but lucratif et les coopératives s'intéressent de plus en plus à offrir des logements financés par les résidents pour les aînés intéressés à quitter leur maison. Pour aider ces groupes, la SCHL a commandé la préparation d'une publication intitulée *Guide to Developing Resident-Funded Co-operative Housing*. M. Beatty explique que le logement en milieu de soutien est une solution de rechange utile et moins coûteuse que les soins institutionnels pour de nombreux aînés et qu'il faut étudier cette option dans le cadre de recherches conjointes réalisées par les secteurs du logement, de la santé et du service social. La difficulté ne consiste pas à trouver des solutions de rechange, mais à faire accepter tant les logements non traditionnels que les nouvelles dispositions financières. Puisque l'opposition se trouve d'ordinaire surtout au palier de la collectivité et de la municipalité, il faut que les aînés travaillent à dissiper les craintes, souvent irrationnelles, qui sont à l'origine de ces obstacles.

Parlant de l'aménagement de Royal Oak Court, ensemble de logements qu'elle a dirigé à Mount Albert, **Gladys Rolling**, présidente honoraire et administratrice de la Senior Citizens' Foundation, parle de la façon de piloter un projet «dans le système.» Mme Rolling suggère de faire approuver les projets pendant que les règlements de zonage permettent encore des logements abordables. «Il serait utile que le conseil d'administration de votre projet comprenne un conseiller local, le maire et un directeur de banque,» conseille-t-elle.

Au stade de la construction, elle recommande d'engager un ingénieur électricien pour inspecter le travail des entrepreneurs. Elle rappelle aux participants qu'une tasse de café et un morceau de gâteau au chocolat peuvent faire des merveilles auprès des travailleurs. Elle conseille également à son auditoire de ne pas hésiter à remettre en doute les règlements de la SCHL

sur les contrats; ils peuvent être contestés et modifiés.

Mme Rolling déclare que son projet a été une réussite en raison de la coopération dont il a bénéficié de tous les intéressés. Notamment, il y avait toujours quelqu'un sur les lieux pour surveiller l'avancement des travaux. Lorsqu'il s'est présenté un problème de stationnement, on a pu acheter des terrains supplémentaires à cette fin. Le projet est une telle réussite qu'on demande maintenant d'ajouter un autre bâtiment. Elle termine par le conseil suivant : «Si vous voulez obtenir quelque chose du gouvernement, il faut les bombarder. La créativité et l'innovation sont obligatoires.»

Atelier 3A

Comment rester à la maison plus longtemps — perspective rurale

Animatrice : Susan Dafoe-Abbey
Coordonnatrice de la planification pour les aînés
Municipalité du comté de Simcoe

L'atelier présente une discussion libre des problèmes et des frustrations, du point de vue rural, qu'éprouvent les donneurs de soins et leurs clients.

Susan Dafoe-Abbey, coordonnatrice de la planification pour les aînés dans le comté de Simcoe, présente le comté et sa population d'aînés, tant actuelle que future. Le comté a la même taille que l'Île-du-Prince-Édouard, mais compte quatre fois autant de résidents. Près du quart de la population a plus de 56 ans et le nombre de personnes de 65 ans ou plus devrait doubler en onze ans, tandis que le nombre des femmes de plus de 75 ans quadruplera.

Les services du comté sont surtout offerts à partir de ses cinq centres urbains, Orillia, Collingwood, Midland, Barrie et Alliston. Avant mai 1989, il n'existait pas de planification collective pour coordonner les politiques et le travail des urbanistes. Il y avait fragmentation des services et double emploi inutile, 80 p. 100 des services de soutien pour les aînés étant assurés par la famille et les amis. Seulement 20 p. 100 des services de soutien aux aînés provenaient des services officiels, médicaux et sociaux. Les prestataires de ces services n'avaient pas demandé aux aînés de quoi ils avaient vraiment besoin.

Un nombre croissant de «villages de retraite» ont été construits dans les parties rurales du comté et dans la plupart des cas, n'offrent pas de services sociaux ni de services de santé. Souvent ces villages sont conçus pour des aînés qui n'ont pas de racines dans la région ni aucun moyen d'établir des liens avec l'ensemble de la société locale. Mme Dafoe-Abbey signale que des enquêtes ont montré que la première priorité pour les aînés de toutes les parties du pays est le logement et des programmes de soutien à domicile permettant de vivre chez soi le plus longtemps possible. En général, les aînés s'attendent que le gouvernement fournisse des services. Elle conseille aux aînés de cesser de s'en remettre au gouvernement.

Dans les années 70, les politiques universelles touchant les services de soutien et un assouplissement de l'obligation de rendre compte ont abouti à la création de nombreux services, dont certains étaient coûteux. C'est dans les années 80 qu'ont commencé les réductions des dépenses gouvernementales, qui se sont manifestées par des budgets restreints et une plus grande prudence dans le financement des programmes et des services.
Mme Dafoe-Abbey s'attend que, dans les années 90, il faudra une plus grande participation de la collectivité lorsqu'il s'agira de décider quels services sont nécessaires au palier local. En outre, on exigera de plus en plus que les prestataires de services soient responsables envers le gouvernement provincial. Ceci signifie que les collectivités devront participer davantage à la levée des fonds nécessaires aux programmes.

«La plupart d'entre nous avons appris l'autonomie, c'est-à-dire à tout faire pour nous-mêmes.» Selon Mme Dafoe-Abbey, toutefois, puisque nous sommes tous des membres interdépendants de la société, un

des facteurs déterminants de notre bien-être est «la possibilité de donner.» L'interdépendance est «partager et être avec d'autres.» En particulier, certaines femmes âgées ne savent pas socialiser en dehors de la famille immédiate, explique-t-elle. Elles ont parfois peur d'être institutionnalisées si elles demandent de l'aide à un membre de leur famille. Les membres de la famille devraient ouvertement «donner la permission de demander de l'aide» conseille Mme Dafoe-Abbey. Elle habite un petit village et elle encourage les membres les plus âgés de la collectivité à devenir sa famille élargie.

La participation permet de construire un fort esprit communautaire, déclare Mme Dafoe-Abbey. Cela signifie que nous devrions «réunir des gens dans un but commun, et donner les uns aux autres.» Les aînés peuvent mettre sur pied des centres communautaires et créer des banques de talents. Après tout «l'autonomie n'a pas de sens si elle signifie une existence solitaire par opposition à une interdépendance qui vous permet l'interaction réciproque.»

Mme Dafoe-Abbey demande alors la participation de son auditoire, composé en majorité d'aînés. Elle demande tout d'abord aux participants de «penser à une chose qui peut aider une personne âgée à demeurer à la maison.» Voici certaines des réponses des participants :

- Il faut des systèmes d'intervention d'urgence.
- Les aînés habitant dans des régions rurales ont besoin d'un meilleur réseau de transport.
- Les aînés ont besoin d'aide pour les travaux de ménage et le déneigement.
- L'aide des pairs, c'est-à-dire l'entraide entre aînés, devrait être encouragée, tout comme le soutien familial et l'aide du voisinage.
- Il faudrait créer un réseau de partage d'information.
- Il faut améliorer la coordination des services.
- Les aînés aiment bien la compagnie de bénévoles.
- Il faudrait organiser des réseaux téléphoniques communautaires qui peuvent aider les aînés à garder le contact avec d'autres aînés et aussi avec d'autres personnes.
- Les aînés aiment bien les activités auxquelles participent les enfants, car elles aident à créer des liens entre les générations.
- On devrait encourager les aînés à avoir l'impression qu'ils contribuent toujours à la société.
- Les popotes roulantes.
- Le ramassage-repas.
- Il faut encourager la cohabitation.
- Il faut offrir des adaptations permettant à ceux dont les facultés sont réduites de «vieillir à la maison.»
- Il faut assouplir le zonage.
- Il faut construire d'autres centres du troisième âge.

Mme Dafoe-Abbey demande ensuite aux participants : «Qu'est-ce que le mot «rural» signifie pour vous?» Voici certaines des réponses des participants :

- Les régions rurales sont isolées, particulièrement pour les aînés, elles sont situées à l'extérieur des limites des villes, pourtant les petites villes de moins de 10 000 habitants sont considérées comme étant rurales.
- Le terme «rural» signifie également les terres agricoles, une faible densité de population, un mode de vie tranquille, paisible, des fosses septiques, des puits, et des services sociaux et médicaux insuffisants.

En réponse à la question «Qu'est-ce que l'indépendance signifie pour vous?» les participants répondent :

- être son propre patron;
- faire ce que l'on veut au moment que l'on choisit;
- s'occuper de soi-même;
- prendre ses propres décisions et faire ses propres choix;
- s'arranger seul, sans demander d'aide.

Mme Dafoe-Abbey demande ensuite aux participants de dégager certains problèmes

dont ils estiment qu'il faudrait s'occuper. Voici les réponses :

- Beaucoup d'aînés estiment qu'ils n'ont pas le droit de demander un service.
- Les nouveaux villages de retraite ne présentent pas le caractère de bon voisinage qui caractérise les quartiers établis.
- Les longues distances à parcourir pour atteindre les hôpitaux et les services médicaux posent un problème à de nombreux aînés.
- Il arrive souvent qu'on ne tienne pas compte des recommandations éclairées faites par des experts-conseils aux programmes ou aux projets pour les aînés.
- Les femmes très âgées sont souvent démunies devant les tâches de la vie.
- Les prestataires de services ne communiquent pas assez avec les aînés. Il y a aussi un manque de coordination pour la prestation des services dans les régions rurales. Malheureusement, bon nombre de prestataires de services estiment à tort que les aînés veulent des soins intégrés en institution.
- Lorsqu'on leur demande ce qui pourrait contribuer à créer le meilleur environnement possible pour les aînés, les participants émettent les idées suivantes :
- Les aînés doivent s'aider entre eux, car ensemble ils ont beaucoup à offrir lorsque les occasions se présentent.
- Mettre en place des services, mobiliser des bénévoles, améliorer la communication et l'extension et veiller à la sûreté et à la sécurité des aînés.
- On propose de placer un «logo» sur la porte des personnes handicapées, mais on considère cette mesure sujette à controverse, car elle pourrait attirer l'attention sur la vulnérabilité du résident.
- Il faut respecter les personnes qui ne sont pas grégaires. Il y a une différence entre la «solitude» et «l'esseulement.»

En terminant, un participant déclare : «Nous devrions comprendre qu'il y a plusieurs façons de faire, y compris certaines dont on n'a pas traité ici, et lorsqu'on est à la recherche de nouvelles façons de faire, il nous faut ouvrir grand les oreilles.»

Ateliers 3B et 5B

Parlons argent

Animateur :	Nicholas W. Dick Expert-conseil Housing and Care
Panelistes :	Lorne Miller Président Lorne Miller & Associates
	Colette Kent Coordonnatrice Services aux personnes âgées Ministère des Services sociaux et communautaires
	David McCrindle Expert-conseil en loisirs Ministère du Tourisme et des Loisirs
	Kathy Durst Commissaire Loisirs et culture Ville de Waterloo
	Cathy Dowdall Représentante extérieure Direction des services sociaux Santé et Bien-être social Canada
Animateurs des exercices :	Jeff Levy Al Montagnase Ken Plumber Carol Penner John Lovell Janet Melnick

L'atelier a lieu deux fois (sous les numéros 3B et 5B) pour permettre la participation d'un plus grand nombre de personnes. Le présent rapport amalgame les deux séances. L'atelier avait pour but d'aider les participants à isoler les dépenses qui ne sont pas couvertes par les fonds gouvernementaux pour les budgets d'immobilisations ou d'exploitation. On fournit également des renseignements aux participants pour les aider à trouver d'autres sources de recettes afin de défrayer ces coûts.

Lorne Miller, expert en levées de fonds sans but lucratif et président de Lorne Miller and Associates, raconte qu'une étude sur la philanthropie réalisée en 1986 a révélé que les personnes de 75 ans et plus donnent en moyenne 500 $ par année. Selon lui, cela démontre que les personnes les plus généreuses de ce pays sont les aînés et que bon nombre de conseils d'administration ont donc tort de croire qu'ils ne devraient pas solliciter des dons auprès des aînés.

Cela étant dit, M. Miller incite les participants à ne pas attendre que les fonds

gouvernementaux disparaissent et qu'«on ferme le robinet.» Ils devraient plutôt créer dès maintenant des liens dans la société. Si l'on met un terme aux subventions, les organismes sans but lucratif qui ont établi de bons liens avec la collectivité qu'ils desservent seront ceux qui s'en tireront le mieux. Il mentionne certaines des nombreuses possibilités de levées de fonds que les organismes sans but lucratif peuvent utiliser : les dons, les commandites, les dons en nature, les événements spéciaux, la vente de produits, les tirages et les bingos.

Il fait remarquer que des commanditaires commerciaux peuvent être efficaces. Les personnes de plus de 50 ans sont considérées aujourd'hui comme un marché important et beaucoup de sociétés et d'entreprises sont intéressées à «entrer en contact» avec les aînés. C'est pourquoi M. Miller conseille : «Si vous avez quelque chose à vendre, pensez à vous trouver des commanditaires.»

La coordonnatrice des services aux personnes âgées, **Colette Kent**, expose les programmes relevant du ministère des Services sociaux et communautaires de l'Ontario. Elle explique que le ministère est en transition et que les programmes décrits ci-dessous pourraient être modifiés à l'avenir.

Le ministère finance des programmes comme le soutien à domicile, les popotes roulantes, l'aide ménagère et les visites amicales. Le ministère offre également un programme pilote, le Programme des options résidentielles communautaires, qui offre des fonds d'immobilisations pour des espaces d'agrément qui ne seraient pas financés par les programmes de logement. Ce programme peut couvrir les coûts d'immobilisations de même qu'une partie des coûts d'exploitation. On subventionne également des conseils bénévoles intéressés à fournir de l'aide aux aînés qui ont besoin d'aide pour leurs activités quotidiennes.

Mme Kent indique que le ministère partage certains programmes avec le ministère du Logement et fournit des fonds à des organismes non gouvernementaux qui travaillent sur les lieux avec les aînés. Le ministère coordonne également le programme des centres pour personnes âgées. Ce programme assure des subventions annuelles pouvant atteindre 30 000 $ pour défrayer le coût d'exploitation d'activités approuvées par le programme.

Kathy Durst, commissaire aux loisirs et à la culture de la ville de Waterloo, commence par affirmer que le «robinet» du financement n'a jamais été vraiment ouvert. Elle donne l'exemple de deux centres d'aînés offrant des programmes de jour et suggère des moyens de financer des programmes semblables :

- soigner les relations avec la collectivité;
- répartir l'argent nécessaire pour le projet en petites quantités, de sorte que tous les membres de la collectivité puissent faire des dons individuels;
- s'adresser au secteur privé;
- accepter les dons d'articles ou de services nécessaires et pas uniquement les dons en argent;
- encourager la collaboration entre les agences;
- obtenir la collaboration des clubs sociaux, par exemple leur offrir l'usage de salles de réunion en échange de dons;
- étudier la possibilité d'une échelle graduée des droits d'utilisation;
- s'adresser aux fondations;
- accepter des dons «à la mémoire de.»

David McCrindle, expert-conseil en loisirs, ministère du Tourisme et des Loisirs, explique que le ministère fournit des fonds aux municipalités, aux organismes sans but lucratif et à d'autres organismes pour les sports, le conditionnement physique et les loisirs. Il s'agit de venir en aide à certains groupes, comme les aînés, dont les besoins ne correspondent pas aux programmes de loisirs généraux. Le ministère a quatre bureaux de district dans la province, chacun comptant un expert-conseil en loisirs. Il y a également des experts-conseils en loisirs au palier local qui offrent des renseignements sur les programmes de subventions du ministère du Tourisme et des Loisirs ainsi que d'autres sources telles l'Office des personnes handicapées. Ces personnes sont également une source de conseils sur la façon d'établir son propre club ou sa propre installation de loisirs.

M. McCrindle présente deux des programmes de subventions administrés par le ministère du Tourisme et des Loisirs. Le Programme d'aménagements

communautaires de loisirs offre des fonds à court terme pour aider au démarrage d'un projet, tandis que le Programme de subventions d'immobilisations pour les loisirs communautaires finance la construction de nouvelles installations et la conservation d'installations existantes.

En terminant, M. McCrindle recommande aux participants de consulter leur conseiller local en loisirs. Il recommande également un ouvrage ressource intitulé *The Quick Index to Services*; il est organisé par sujet et on peut se le procurer à la librairie du gouvernement de l'Ontario.

Quant à **Cathy Dowdall**, représentante extérieure de Santé et Bien-être social Canada, elle présente le programme Nouveaux horizons qu'offre son ministère. Ce programme ne s'occupe pas de financer les coûts d'immobilisations de nouveaux bâtiments. Il vise plutôt à aider les activités auxquelles les aînés peuvent se livrer à l'intérieur d'un immeuble comme un centre de loisirs. Le programme vise à aider les comités de gestion ou de locataires, à fournir des services de soutien et à favoriser les activités sociales et les loisirs, notamment les jeux, l'artisanat, les passe-temps, les films, les activités éducatives et des programmes de conditionnement physique.

Le programme Nouveaux horizons encourage l'entraide entre les clients, déclare Mme Dowdall, notamment les vérifications téléphoniques, les visites amicales et les cartes de prompt rétablissement. Le programme peut être commandité par les municipalités, les services des parcs et des loisirs, les conseils scolaires, d'autres groupes de services ou par les aînés eux-mêmes. Seuls les programmes réellement dirigés par les aînés sont admissibles aux subventions du programme Nouveaux horizons. Ces subventions sont accordées à des groupes d'aînés dirigés par des comités d'au moins dix personnes. Les aînés doivent maintenir le programme, dont le bénévolat est un élément clé. Le programme fournit des fonds de démarrage, d'ordinaire en mettant l'accent sur l'entraide. Selon Mme Dowdall, on demande le plus souvent de l'argent pour acheter des fournitures de bureau, du matériel, des fournitures pour le programme et pour payer les coûts d'instruction.

Après les exposés, les participants se répartissent en quatre groupes pour un exercice concret de prise de décisions concernant le financement d'un ensemble de logement. On demande aux participants : «Comment pouvez-vous financer les modifications ou les ajouts que vous voulez faire à l'ensemble s'il est impossible d'obtenir des subventions gouvernementales?» On présente quatre «trousses de scénario» différentes, chacune représentant un type d'ensemble de logement. Chaque trousse comprend les éléments suivants : la description de la situation, le budget d'exploitation, le tableau des recettes de logement et des autres recettes, le coût des immobilisations, le sommaire du budget d'exploitation, les dépenses pour les services de soutien et les recettes provenant des services de soutien.

Pendant l'exercice, les participants discutent les projets présentés dans les trousses et préparent des idées pour résoudre les problèmes de financement. Ils présentent de nombreuses solutions créatrices, notamment former des locataires bénévoles pour faire fonctionner un système d'intervention d'urgence au lieu d'engager un employé, faire participer le voisinage aux activités qui se déroulent à l'intérieur d'un immeuble de logement pour personnes âgées, demander à un conducteur d'autobus scolaire d'aider au transport en dehors de ses heures de travail et obtenir des dons sous forme d'heures de travail pour les réparations et les petits travaux de construction.

À la fin de l'exercice, on présente un résumé des conclusions. Les participants jugent qu'il est important de mettre la collectivité au courant de l'existence du projet avant que se présentent des problèmes exigeant des fonds supplémentaires. Les organisateurs ne devraient pas non plus oublier que l'argent ne suffit pas, qu'il faut aussi des gens et que les aînés eux-mêmes sont souvent la meilleure ressource.

Atelier 3C

Trouver son chemin dans le labyrinthe urbain

Animateur : Angus Cranston
Urbaniste
Ville de Toronto

Conférenciers : John L. Boyer
Directeur
Immeubles et logement
Ville de Windsor

Judith Leon
Directrice exécutive
Senior Link

Somer Rumm
Vice-président principal
First City Development Corporation Ltd.

L'atelier passe en revue un certain nombre de projets de construction, leurs réussites et leurs problèmes. On met l'accent surtout sur les problèmes, tels les obstacles réglementaires, qui empêchent d'accroître le nombre des logements abordables.

Le directeur des immeubles et du logement de la ville de Windsor, **John Boyer**, parle des obstacles qui empêchent la croissance du nombre de logements abordables. Selon lui, bien que le syndrome «pas dans ma cour» ne soit pas un obstacle aussi grave qu'on l'avait cru à la mise en place de logements intégrés abordables, il faut veiller à respecter de bons principes de planification et organiser des séances d'information publiques afin d'engager un dialogue avec les voisins de l'ensemble projeté.

M. Boyer estime que le gouvernement provincial doit s'occuper du besoin urgent de logements pour les aînés. Selon lui «il est essentiel que l'Ontario accepte de financer des ensembles de logement dans les régions où le besoin en a été reconnu.» À l'heure actuelle, ajoute-t-il, le gouvernement donne priorité au logement des familles, même si le nombre d'aînés croît plus rapidement que celui de tout autre groupe d'âge. Il est malheureux que le gouvernement de l'Ontario n'ait pas financé d'ensembles de logement pour les aînés, même dans les cas où l'on avait dégagé un besoin dans une municipalité donnée.

Pour corriger ce déséquilibre, il conseille aux aînés de constituer un groupe de pression efficace. Ils devraient rencontrer le gouvernement et les groupes communautaires pour faire entendre leurs préoccupations et pour qu'on satisfasse leurs besoins. Les groupes qui désirent aménager des ensembles de logement pour les aînés doivent également se rendre mieux compte de la nécessité de prévoir des installations pour les handicapés. Le ministère du Logement offre les programmes de conversion en logements locatifs, de remise en état des petits immeubles et le programme de rénovation domiciliaire de l'Ontario; tous ces programmes peuvent fournir des fonds pour aider les personnes handicapées à résoudre leurs problèmes de logement.

Judith Leon, directrice exécutive de Senior Link, parle des difficultés auxquelles s'est heurté son organisme dans ses tentatives de fournir aux aînés les logements dont ils ont besoin. Son organisme a appris qu'il est important d'établir sa crédibilité auprès des constructeurs de l'ensemble et de faire la preuve d'une connaissance des techniques de construction et de gestion d'un projet de construction.

Senior Link a également appris qu'il est important d'acquérir des techniques de négociation qui sont nécessaires pour négocier des ententes, par exemple, avec les ministères des Services sociaux et communautaires, du Logement et de la Santé. Il faut également adapter les programmes et les services projetés aux directives de financement du gouvernement.

Mme Leon explique qu'il faut apprendre à respecter les règlements de planification et de zonage, qui sont souvent contradictoires et restrictifs, de même que le Code provincial du bâtiment. «Lorsque votre immeuble est enfin terminé et que vous êtes prêt à recevoir des locataires, vous faites face à de nouveaux obstacles, y compris les critères des gouvernements provincial et fédéral pour l'admissibilité des occupants,» ajoute-t-elle.

Mme Leon déclare que les logements du secteur privé destinés aux aînés présentent de nombreux problèmes et que le gouvernement devrait sans tarder adopter un règlement pour l'industrie des «foyers d'accueil.» Même s'il existe déjà des règles pour la gestion des immeubles subventionnés, il faut les rendre plus strictes. Selon elle, les organismes de réglementation devraient obtenir l'aide d'un comité bien informé pour la rédaction du règlement, qui devrait être le plus pratique possible.

Selon **Somer Rumm**, vice-président principal, First City Development Corporation Ltd., on parle souvent de «labyrinthe» à propos du processus d'aménagement et de la bureaucratie des trois paliers de gouvernement.

M. Rumm traite des diverses étapes par lesquelles il faut passer pour faire approuver un projet de construction, ce qui peut exiger de deux à quinze ans. M. Rumm raconte les problèmes auxquels il a dû faire face en travaillant avec le gouvernement à deux projets de logement, l'un dans le canton de Glanbrook et l'autre dans la ville de Hamilton.

En résumé «sur le plan pratique, pour réussir à manoeuvrer dans le labyrinthe des approbations urbaines, il faut être au bon endroit au bon moment; il faut être bien préparé, disposer d'une équipe d'experts-conseils professionnels; il faut mettre en place une liaison coopérative avec les urbanistes et les fonctionnaires locaux et il faut disposer des ressources financières nécessaires à l'achèvement du projet.»

Il ajoute que, sur le plan personnel, il faut selon lui avoir «la patience de Job et la peau aussi épaisse qu'un rhinocéros pour survivre aux tortures que comporte le mécanisme d'approbation.» M. Rumm déclare également que selon lui, l'un des principaux obstacles à la réussite d'un projet est «la résistance bureaucratique traditionnelle à toute nouvelle idée.» Il conclut que c'est cette résistance au changement qui explique le décalage entre le nombre de logements appropriés offerts aux aînés et la demande du public.

Après les exposés, on demande aux participants de formuler des commentaires.

On demande quelles sont les titres de compétence nécessaires pour faire partie d'un comité d'approbation de la planification, comment les nominations sont faites et si les membres de ces comités doivent avoir des connaissances ou une expérience particulière en matière de logement. On répond que certains membres des comités sont les politiciens élus tandis que d'autres sont nommés et qu'ils peuvent être des citoyens éclairés ou des professionnels.

Les participants s'interrogent également sur la taille des logements pour les aînés par rapport à celle des logements destinés à des résidents plus jeunes. Les conférenciers répondent que les sommes disponibles pour le logement des aînés sont restreintes et que la réglementation permet une superficie plus restreinte que dans le cas des logements qui ne s'adressent pas aux aînés.

Atelier 3D

Rester chez soi — les options

Animatrice : Karen Goldenberg
Vice-présidente exécutive
The Dynacare Health Group Inc.

Conférenciers : Heather Snell
Experte-conseil
Designable Environments

Robert Topping
Robert Topping Architect

Andrew Wister
Professeur adjoint de sociologie
Université de Waterloo

Nina Herman
Coordonnatrice exécutive
Metro Toronto Shared Accommodation Service

Luis Rodriguez
Recherchiste, Innovation dans l'habitation
Société canadienne d'hypothèques et de logement

L'atelier porte sur les améliorations qu'on peut apporter tant à la conception des maisons qu'aux dispositions de vie pour aider les aînés à demeurer chez eux.

Heather Snell, experte-conseil de la firme Designable Environments, traite du processus de conception axé sur le client qu'elle a mis au point avec plusieurs de ses collègues au Barrier Free Design Centre. Elle déclare qu'idéalement le processus de conception devrait avoir lieu avant toute amélioration à la maison. Il comporte les étapes suivantes : recueillir les données, interpréter les données, fixer des buts de rendement, générer les décisions de conception, revoir les solutions et enfin, faire la conception.

Mme Snell se concentre sur la façon de recueillir les données, soulignant que chacun a des besoins physiques et psychologiques différents. L'information recueillie sur ces besoins devrait être rédigée d'une façon simple que tous puissent comprendre. Son équipe a mis au point deux formulaires pour assurer que les données soient recueillies du point de vue du client, il s'agit du profil d'information sur le client et de la fiche des mesures importantes. On peut se procurer ces formulaires auprès du Barrier Free Design Centre. Elle explique qu'on a choisi cette méthode «afin d'éviter de ne pas commencer par la solution, mais plutôt d'établir les besoins du client avant d'élaborer la solution la plus appropriée.»

Le profil d'information sur le client comporte une série de questions sur l'utilisation de chacune des parties de la maison; il a pour but d'établir la somme d'autonomie en ce qui concerne les activités de la vie quotidienne. Le formulaire est facile à comprendre et fournit aux concepteurs ou à l'entrepreneur un point de départ pour suggérer des modifications. La fiche des mesures importantes demande aux clients de

prendre des mesures d'eux-mêmes et des autres membres de leur famille, telles la taille et la portée, en plus de décrire toute difficulté physique dont ils pourraient souffrir. Ces deux outils d'évaluation donnent un profil des besoins du client et assurent que la conception prévoira des installations que tous les membres de la famille pourront utiliser sans difficulté. «Un pouce ou deux, ici ou là, peut faire une grande différence sur le plan de l'autonomie» fait remarquer Mme Snell.

À partir des renseignements recueillis au moyen des deux formulaires, d'expliquer Mme Snell, on peut fixer des «objectifs de rendement.» Il s'agit d'un simple énoncé des activités que l'aîné désire faire et d'une définition de la somme d'autonomie. «Les solutions de conception proviennent de ces objectifs de rendement,» déclare-t-elle.

Mme Snell incite les aînés qui songent à rénover leur maison «à évaluer soigneusement et en profondeur leurs besoins fonctionnels et leurs exigences physiques. Des plans aussi détaillés vous permettront de bénéficier de plus de dignité, de sécurité, de valeur et d'autonomie dans votre foyer,» dit-elle en terminant.

Le seul professionnel de Robert Topping Architects, également professeur de technologie architecturale au collège Humber, **Robert Topping**, présente une philosophie de la conception adaptée aux divers groupes d'âge et de population. Il présente des exemples de modifications que l'on peut apporter à une maison pour faciliter l'accès à l'étage.

M. Topping explique que le vieillissement entraîne des changements dans nos capacités. Les interrupteurs, par exemple, sont d'ordinaire placés hors de portée des enfants et peuvent être trop difficiles à actionner pour un aîné dont la force et la dextérité diminuent. D'ordinaire, on s'attend à ce que nous adaptions nos capacités à l'environnement au lieu que l'environnement soit fonction de nos capacités. Il peut en résulter des atteintes à notre sécurité et à notre dignité. «Nous pouvons tous faire les tâches quotidiennes beaucoup mieux dans un milieu adapté à nos capacités,» déclare-t-il.

Un des problèmes les plus fréquents auxquels font face les aînés, constate M. Topping, est l'accès aux étages supérieurs de la maison. Il offre trois options pour donner accès à ces étages. Tout d'abord, le propriétaire peut redéfinir l'utilisation de la superficie du rez-de-chaussée, par exemple convertir la salle à manger en chambre. Deuxièmement on peut construire un ajout comportant une salle de bain et une chambre. Troisièmement, on peut installer un dispositif mécanique pour donner accès à l'étage.

M. Topping présente des illustrations de trois types de dispositifs mécaniques, l'ascenseur fauteuil, l'ascenseur plate-forme et l'ascenseur résidentiel.

L'ascenseur fauteuil se place dans l'escalier et fait la navette d'un étage à l'autre. L'utilisateur doit pouvoir s'asseoir dans le fauteuil et s'en relever. Il peut avoir besoin de deux marchettes ou de deux fauteuils roulants, un à chaque étage. Ce type d'ascenseur peut être installé dans un escalier courbé. Selon M. Topping, ce dispositif est «laid.» Il coûte environ 6 000 $, mais il est facile de l'enlever et de le revendre.

L'ascenseur plate-forme est une plate-forme qui se place sur l'escalier et peut recevoir un fauteuil roulant. La plate-forme monte sur des rails fixés à l'escalier. Ce dispositif exige un escalier droit et il faut de l'espace au bas et au haut de l'escalier pour permettre de manoeuvrer le fauteuil roulant. L'ascenseur plate-forme est également «laid,» mais il est relativement facile à installer et à enlever. Il coûte environ 9 000 $.

Un ascenseur résidentiel peut mesurer aussi peu que 50 pouces sur 39 pouces (1,27 mètre sur 1 mètre). Il s'agit d'une plate-forme qui monte et descend dans un puits fermé aménagé soit à l'intérieur ou à l'extérieur de la maison. Ce dispositif est relativement sécuritaire et peut être adapté au décor; toutefois, il est difficile à enlever. Le coût est d'au moins 12 000 $.

M. Topping déclare en terminant qu'il n'est ni facile ni bon marché d'assurer l'accès à l'étage par un moyen mécanique, mais il est possible de le faire. Un tel projet exige la collaboration d'un concepteur professionnel, «ne vous en remettez pas à l'entreprise qui fournit l'ascenseur,» et exige un investissement considérable en temps, en énergie et en argent. Toutefois, s'il permet de ne pas quitter sa maison, cet investissement en vaut certainement la peine.

Un professeur adjoint de l'université de

Waterloo, **Andrew Wister**, parle des obstacles psychologiques qui peuvent empêcher les aînés de modifier leur mode de vie. Il constate que beaucoup d'idées qui devraient être bonnes, aboutissent à un échec en pratique. Il se peut que la demande soit beaucoup plus faible que prévu, que cette idée corresponde uniquement aux besoins de logement des aînés riches, qu'elle n'atteigne pas ceux dont les capacités fonctionnelles sont faibles ou qu'elle n'atteigne pas le seuil de rentabilité.

Plus précisément, selon M. Wister, la recherche révèle que la plupart des aînés «font preuve d'un niveau élevé de satisfaction en matière de logement. Ils estiment avoir moins de problèmes de logement que ne le montrent les évaluations des experts et sont en général peu enthousiastes à l'égard de la plupart des solutions de logement, des dispositions de vie, des innovations et des modifications de conception dont nous traitons à cette conférence.»

La majorité des aînés, poursuit-il, évitent de modifier l'intérieur ou l'extérieur de leur maison et n'ont pas choisi leur maison en fonction de telle ou telle caractéristique susceptible de faciliter la vie. Ils ne consacrent pas non plus de temps à étudier des changements futurs et, si on leur en donne le choix, ils préfèrent un milieu de vie identique à celui où ils se trouvent actuellement. Seulement 20 p. 100 des aînés qui ont fait l'objet de l'enquête ont décidé d'emménager dans un appartement, locatif ou en copropriété, parce que l'appartement est plus facile à entretenir qu'une maison. La plupart des aînés désirent demeurer dans leur propre maison, parce qu'ils ne veulent pas perdre leurs contacts sociaux.

M. Wister déclare que de nombreux aînés résistent au changement et rationalisent l'aggravation de leur état de santé en acceptant graduellement les inconvénients qu'il comporte. Ils élaborent également des stratégies novatrices pour résoudre les problèmes physiques et modifient leurs attentes quant à ce qui constitue un milieu de vie «acceptable.» Certains nient également ne plus être capables de s'occuper d'eux-mêmes, comme en fait foi leur capacité restreinte de planifier l'avenir. Lorsque cela se produit, beaucoup considèrent que leur comportement inadapté ou celui de leur partenaire est un défi.

M. Wister estime qu'un plus grand nombre d'aînés pourraient songer à modifier la conception de leur maison s'il existait un programme pour les sensibiliser aux problèmes que peuvent poser, par exemple, un escalier trop abrupt ou le manque de rampes efficaces. Une campagne de publicité dynamique, illustrant les diverses options de conception et de vie, serait également utile. On pourrait également mettre sur pied un service de consultation capable d'évaluer avec précision les besoins et les préférences d'un aîné, d'évaluer les ressources disponibles et d'acheminer l'aîné vers les organismes et les services qui peuvent lui être utiles.

En résumé, M. Wister dit qu'il n'est peut-être pas suffisant de laisser à chacun le soin d'adapter son logement, comme semblent le faire certaines des politiques actuelles en matière de logement. «Il faut au contraire un effort plus concerté pour apporter des modifications éprouvées aux résidences des adultes âgés.»

La coordonnatrice exécutive de Metro Toronto Shared Accommodation Service, **Nina Herman**, parle de la cohabitation comme moyen de «vieillir chez soi.» Elle parle d'abord de ce que représente une maison, les souvenirs, la famille, le confort personnalisé et les voisins ainsi que des problèmes que posent les taxes et l'entretien lorsqu'on a un revenu restreint. Elle pose la question suivante : «Avez-vous déjà pensé à partager votre maison pour compenser certaines des dépenses?»

Selon Mme Herman, les avantages de la cohabitation sont la compagnie, l'aide (personnelle ou autre), le partage des dépenses et l'aide pour les tâches de cuisine et d'entretien. Elle souligne que cela entraîne une modification du mode de vie «vous partagerez votre espace.» Pour que la cohabitation fonctionne bien «il faut préciser ses attentes, instaurer une communication franche et permanente, évaluer les besoins complémentaires, rédiger une entente écrite et avoir des attentes réalistes.» Elle conseille également de recourir à une agence pour trouver la bonne personne avec qui cohabiter. Elle parle également des avantages des résidences collectives où quatre ou cinq

personnes réunissent leurs ressources et s'entraident.

Luis Rodriguez, recherchiste à la Division de l'innovation dans l'habitation de la SCHL, parle des **logements polyvalents**. Il s'agit de maisons conçues expressément pour être converties facilement et à peu de frais de maisons unifamiliales en maisons unifamiliales comportant un appartement et, ultérieurement, être reconverties tout aussi facilement en maisons unifamiliales. Il présente les tendances de la conception, montre des diapositives de logements polyvalents, précise les critères de conception et les avantages matériels de ces logements.

M. Rodriguez explique que la conception des logements a évolué considérablement au cours des 20 années où il a travaillé comme architecte et recherchiste. Dans les années 70, on mettait l'accent sur des aspects fonctionnels particuliers, comme cuisiner, manger, s'asseoir et dormir. Les normes de conception des logements étaient fixées en fonction des besoins de la famille moyenne. Au cours des années 80, on a remis en question ces concepts normalisés. Il est devenu manifeste que la conception des logements devrait tenir compte de toute une variété de besoins, de modes de vie et de circonstances. De grandes maisons avec des lanterneaux, des cuisines assez grandes pour y manger, des solariums, des salles familiales, des escaliers ouverts et des salles de bain attenantes aux chambres sont devenus populaires. Pour les années 90, le logement doit répondre à l'évolution des besoins et des circonstances de façon à optimaliser la durée d'occupation et le niveau de satisfaction.

Selon M. Rodriguez, les logements polyvalents présentent un grand potentiel de réponse à certains de ces besoins. Il présente des diapositives donnant des exemples de maisons permettant un accès facile à un appartement destiné à une personne âgée, situé sur un seul étage, la famille habitant les étages supérieurs. Il y a donc un mélange d'aires communes et d'aires privées dans deux logements indépendants. Il montre également des exemples de logements polyvalents se présentant sous diverses formes, y compris des maisons isolées, des maisons en rangée et des appartements.

Les critères de conception comprennent la notion d'intégration dans l'indépendance. On y parvient en aménageant un accès distinct aux deux logements à partir de la rue. Les modèles comportent également un accès direct au niveau du sol. En outre, ces maisons comportent des éléments fixes souples et adaptables, placés stratégiquement, par exemple les prises de courant, un éclairage naturel et la possibilité de régler indépendamment l'environnement dans les deux sections. Les logements polyvalents ont l'avantage de constituer une démarche multifonctionnelle et de pouvoir générer un revenu supplémentaire tout en rendant la maison plus facile à vendre.

Après les exposés, les participants interrogent les conférenciers. Il y a beaucoup de demandes de renseignements sur les options de logement. Un membre de l'auditoire suggère de consulter les brochures produites par le Conseil canadien pour la réadaptation des handicapés, particulièrement celle qui porte le titre *Stay Safe*, et qui donne des tuyaux simples et peu coûteux pour la modification de la maison. Ce participant recommande également l'exposition «Window on Technology» au 12e étage du North York City Centre, car on y trouve des renseignements sur les aides et les dispositifs à utiliser dans la maison.

Atelier 4A

Secteurs privé et sans but lucratif

Animateur :

Sam Ruth
Expert-conseil
The Baycrest Centre Foundation

Conférenciers :

Robert Hart
Président
Retirement Resource Group

Barry D. McCorquodale
Vice-président exécutif
Retirement Resource Group

Mike Bausch
Vice-président
Arbor Living Centres

Jim Henry
Directeur exécutif, Planification et développement
Spruce Lodge

Sharon Lawlor
Chef de la direction
North Scarborough Centre
(Retenue à la maison par la maladie)

L'atelier étudie les questions, les problèmes et les solutions liés au désir des aînés de «vieillir à la maison» dans un logement abordable. Les conférenciers traitent des points forts et des points faibles des secteurs public, privé et sans but lucratif ainsi que des modifications qui pourraient être apportées à ces deux secteurs à l'avantage des aînés, à titre de clients du logement.

Robert Hart, président de Retirement Resource Group, groupe d'experts-conseils sans but lucratif spécialisé dans les problèmes de logement des aînés, axe son exposé sur «les troglodytes vieillissants» habitant des immeubles de grande hauteur. Il s'agit d'un secteur croissant de la population des aînés, dont beaucoup vivent seuls. Dans la région métropolitaine de Toronto, par exemple, 25 p. 100 des 235 000 personnes de plus de 65 ans habitent seules dans des appartements.

Beaucoup de ceux qui habitent en appartement ne peuvent quitter leur foyer actuel et M. Hart voit dans ce phénomène un grave problème. Entretemps, dans l'hypothèse que les logements en copropriété et les maisons de retraite seront la prochaine résidence de ces aînés, les promoteurs se concentrent sur la construction de logements que seuls peuvent acheter ceux qui se trouvent «à l'extrémité supérieure du marché.» Cela signifie, explique M. Hart, qu'il y a une réelle pénurie de logements abordables pour les habitants de ces appartements.

M. Hart présente des dessins architecturaux qui montrent comment on peut modifier des immeubles d'habitation actuels et futurs en fonction de l'évolution des besoins des aînés. Il montre ensuite un second modèle, une version canadienne du

principe britannique des maisons Abbeyfield. Ce concept permet d'économiser sur les coûts de construction, de fonctionnement et de soins en raison de sa structure. On peut également réaliser d'autres économies en faisant participer les organismes communautaires et les églises à la prestation des services.

Selon M. Hart, les provinces canadiennes ont mis sur pied des services communautaires à l'intention des aînés au cours des dernières années. Malheureusement, ces services sont parfois mal coordonnés et ne sont pas offerts partout. En outre, il n'y a pas de services dans les petites localités, car ces services sont centralisés dans les grandes villes. Il recommande la mise en place d'un plus grand nombre de services locaux, l'utilisation d'appartements adaptés et d'appartements en copropriété pour la prestation des services aux résidents et aux voisins. Le logement ne devrait pas être uniquement un abri, mais bien «un ensemble plus vaste portant sur tout le cycle de vie.»

En l'absence de Sharon Lawlor, **Barry D. McCorquodale**, vice-président exécutif de Retirement Resource Group of Metropolitan Toronto, présente son exposé et parle des quatre composantes de la Unionville Home Society, qui a 20 ans. Union Villa est un foyer de 162 lits pour les personnes âgées. Heritage Village compte 92 pavillons offerts à un loyer abordable aux aînés autonomes. Les appartements Wyndham Gardens comptent 122 appartements offerts en «location viagère» et relevant d'une autre société sans but lucratif. Le Heritage Centre offre des programmes sociaux, éducatifs et récréatifs aux aînés.

Il expose ensuite un plan pour l'avenir du North Scarborough Centre. Ce village de retraite comprendra des appartements en copropriété, des logements abordables en copropriété et une composante de services pour permettre aux aînés de «vieillir à la maison.» On offrira également sur les lieux divers magasins et services commerciaux. Le centre comportera également des services médicaux et paramédicaux, y compris divers spécialistes et des services de counselling, plus une garderie sans but lucratif pour les aînés offrant des services de réadaptation, des services sociaux et des services de loisirs.

On prévoit que le conseil d'administration représentera tous les groupes d'intérêt en cause, y compris les aînés, des représentants du propriétaire/gestionnaire et des représentants de la collectivité. Ce conseil se fera constituer en société sans but lucratif, sans capital-actions, et s'occupera également des logements abordables et de la garderie pour les aînés.

Les composantes sans but lucratif seront construites près du secteur commercial du centre et seront gérées par le propriétaire. Le paragraphe 9 de l'article 49 de la Loi sur l'aménagement du territoire permet de louer une «portion» de tout immeuble à long terme ou en location viagère, pourvu que l'ensemble de l'immeuble ne soit pas loué de cette façon.

Malheureusement, les divers paliers de gouvernement font actuellement obstacle à un projet particulier comme celui-ci. Par exemple, il faut beaucoup de temps pour faire modifier le plan officiel ou le zonage. Deuxièmement, les occupants d'un ensemble d'habitation pour personnes âgées doivent avoir au moins 65 ans. Troisièmement, la Commission des droits de la personne a récemment établi un précédent en déclarant que les propriétaires d'immeubles en copropriété et d'appartements ne peuvent exclure des résidents pour le motif qu'ils ont des enfants. Cette décision signifie qu'il sera à l'avenir difficile d'imposer une limite d'âge pour les occupants d'un «immeuble pour les aînés.»

Le vice-président d'Arbor Living Centres Inc., **Michael Bausch**, expose les points forts et les points faibles des secteurs privé, sans but lucratif et public et propose plusieurs façons d'assurer la collaboration entre ces secteurs.

Les points forts du secteur privé sont qu'il peut mobiliser des capitaux rapidement et efficacement, qu'il a beaucoup de savoir-faire en matière de planification, d'aménagement, de construction et de prestation des services; qu'il fonctionne d'une façon rapide et efficace, ayant compris que «le temps, c'est de l'argent;» et qu'il a une mentalité de commercialisation d'après laquelle le consommateur est «le roi.» De l'avis de M. Bausch, les faiblesses du secteur privé sont qu'il met parfois trop l'accent sur la partie du marché qui produit les meilleurs

bénéfices et que les membres de ce groupe n'ont pas tous la même attitude envers l'éthique et la responsabilité.

Selon M. Bausch, le secteur sans but lucratif a l'avantage d'être particulièrement bien adapté à la propriété foncière, particulièrement dans les communautés ethniques et religieuses; idéalement, il est axé sur le service; il peut faire preuve de désintéressement et l'on s'attend qu'il le fasse; il jouit d'une grande popularité sur le plan communautaire et du point de vue politique.

Bien sûr, le secteur sans but lucratif présente des faiblesses, notamment, selon M. Bausch, le fait que des conseils nombreux, représentant divers intérêts parfois en concurrence, régissent souvent les activités des organismes sans but lucratif. Ce fait peut ralentir la prise de décisions, car il faut souvent en arriver à un consensus entre les divers intéressés. Ces organismes peuvent également être naïfs et manquer de savoir-faire, technique ou autre, et être incapables de faire face à leurs obligations financières.

M. Bausch expose ensuite ce qu'il considère comme les points forts du secteur public. Il a de bonnes possibilités de recherche, il est théoriquement soumis à peu de contraintes, il est moins sensible aux exigences financières. Ce secteur présente toutefois plusieurs faiblesses. Par exemple, il est souvent lent et peut sembler étudier les problèmes trop en profondeur. On a également reproché à ce secteur de ne pas tenir compte des désirs de ses clients, d'estimer que «nous savons ce qu'il vous faut.» Mais surtout, ce secteur se heurte à la baisse de sa capacité de financer les services et programmes nécessaires, car les contribuables n'aiment pas beaucoup voir leurs taxes dépasser les niveaux actuels et parce qu'il y a divers besoins publics en concurrence.

Dans un monde idéal, poursuit M. Bausch, il devrait y avoir une façon de combiner les points forts des secteurs privé, sans but lucratif et public. Pour réaliser ce but louable, il faut surmonter la méfiance et l'incompréhension entre les divers secteurs et les remplacer par la collaboration. Si on y parvenait, les trois secteurs pourraient coordonner et partager la recherche sur les besoins en matière de logement et de soins. Ils pourraient ainsi devenir plus rentables et mieux comprendre ce que la population désire et ce dont elle a besoin.

Il croit qu'on pourrait réaliser la collaboration au moyen d'un partenariat. Le secteur public pourrait servir de centre de documentation et d'information permettant de mettre en communication le capital et les techniques de gestion du secteur privé et les organismes publics et sans but lucratif. Idéalement, ces organismes, dont la préoccupation sociale serait assurée par des conseils tirés de la collectivité, auraient la maîtrise de certains actifs fonciers. Ainsi, au lieu d'intervenir pour fournir des terrains pour le logement abordable ou sans but lucratif, le secteur public pourrait consacrer ses ressources restreintes à aider les aînés dans le besoin. M. Bausch constate que la majorité des aînés ne veulent pas de programmes universels et n'en ont pas besoin et que les aînés préfèrent qu'on aide davantage ceux qui sont dans le besoin.

Enfin, M. Bausch déclare que ceci permettrait au secteur public de jouer le rôle de «chien de garde,» au moyen de textes législatifs et réglementaires assurant que le secteur privé satisfasse convenablement les besoins des aînés tout en assurant la protection des consommateurs.

Le directeur exécutif de la planification et du développement de Spruce Lodge, **Jim Henry**, est convaincu qu'il faut offrir aux aînés un plus grand nombre d'options. Il déclare qu'il a trop souvent rencontré des aînés qui ont tout abandonné, leur identité, leur dignité et même l'espoir, lorsqu'ils ont emménagé dans un foyer pour personnes âgées. Il insiste sur l'urgence de la collaboration entre les secteurs privé et sans but lucratif.

M. Henry présente un tableau des besoins de la population des 65 ans et plus. Quatre-vingt pour cent de ces personnes sont autonomes et peuvent se tirer d'affaire, avec des services occasionnels de soutien à domicile, tant que la maladie ne menace pas leur mode de vie. Une autre tranche de 10 p. 100 ont un logement autonome, mais ont besoin de services de soutien, tandis que 5 p. 100 ont besoin de logement en milieu de soutien et de services. Quant aux 5 p. 100 qui restent, ils ont besoin de services institutionnels.

M. Henry estime que les plus graves besoins de logement sont ceux des aînés qui n'habitent pas en institution, mais qui ont besoin de services. Il explique ce qu'il ne faut pas faire, donnant l'exemple d'un village de retraite récemment aménagé par le secteur privé.

Ce village compte 300 logements et est situé près d'une ville de 3 500 habitants. «Mais il n'y a pas de service d'autobus, pas d'hôpital local et le promoteur n'a pas prévu de services de soutien pour l'avenir» souligne M. Henry. Les clients, dit-il, sont attirés par le faible coût des logements. «Ce promoteur fait preuve d'irresponsabilité,» soutient M. Henry. «Le promoteur réalise son bénéfice et laisse la municipalité et ses organismes s'occuper de ce nouveau groupe d'habitants qui vieillissent et ont besoin de plus en plus de soins de soutien et de soins de santé.»

M. Henry préconise que les organismes sans but lucratif conservent leur identité et se fassent reconnaître pour se mêler aux autres secteurs. «La sagesse de la collectivité sera toujours supérieure aux connaissances des experts,» conclut-il.

Après les exposés, on invite les participants à formuler des commentaires :

- Puisque ceux qui travaillent dans les organismes sans but lucratif sont souvent surmenés, que peut-on faire pour résoudre ce problème?
- Le public doit être mieux renseigné sur les logements des aînés, de sorte qu'ils comprennent qu'ils ne s'adressent pas uniquement aux aînés en perte d'autonomie.
- Rien ne pousse les gouvernements à prendre des décisions dans un délai donné.
- On propose que les employés des secteurs privé, sans but lucratif et public échangent leurs emplois pour mieux comprendre le rôle que joue chacun des secteurs dans la société.

Atelier 4B

Au-delà de la brique et du mortier

Animateur : Dirk Jol
Directeur général adjoint du développement
Cityhome, Toronto

Conférenciers : Nan Peele
Administratrice
Jubilee Centre

Jim Williams
Directeur intérimaire du logement
Elgin and St. Thomas Housing Authority

L'atelier porte sur les idéologies de gestion et les styles de gestion de deux administrateurs de logement. On tente de répondre à la question suivante : «Est-ce que nous gérons des immeubles ou est-ce que nous gérons les gens qui les habitent?» Le sous-titre de l'atelier «Trouver le juste milieu» désigne le juste milieu de la gestion, compte tenu du fait qu'on considère généralement que ce que l'on appelle «la gestion immobilière» comporte des styles différents.

L'administrateur de Jubilee Centre, immeuble de 76 appartements pour les aînés à Etobicoke, **Nan Peele**, explique que le centre a une philosophie bienveillante à l'égard de ses locataires. Le centre estime que «moins on gère, plus c'est facile.» Elle explique à titre d'exemple la politique sur les animaux favoris. Le bail signé par les locataires interdit les animaux. Le centre a cependant choisi l'attitude suivante : «Ce que je ne vois pas n'existe pas.» Cette politique fonctionne bien pour le centre. On a adopté une attitude souple car «la science médicale a prouvé que les animaux et les aînés vont bien ensemble.»

Mme Peele explique qu'une source éventuelle de conflits est une zone commune partagée par l'immeuble d'habitation et une église avoisinante. Jusqu'ici, toutefois, il n'y a eu aucune difficulté, même si les résidents et les paroissiens organisent des réunions privées dans cette zone. Il y a également le problème du stationnement. Il y a très peu de places, mais heureusement le nombre s'est avéré suffisant pour le complexe.

James Williams est directeur du logement pour la Elgin and St. Thomas Housing Authority. Il déclare que les animaux ne sont pas autorisés dans les ensembles gérés par cette commission de logement, et que la règle est appliquée. Son complexe ne compte que peu d'espaces de stationnement et ils sont accordés en priorité aux locataires. Cela signifie que toutes les places sont réservées à l'usage des locataires et que les problèmes sont réglés au cas par cas.

Le complexe que gère M. Williams comprend plusieurs immeubles, dont chacun présente une salle ou un salon commun. Les salons sont disponibles en tout temps pour tous. Il est toutefois possible de réserver certaines salles pour des réunions privées, dans l'ordre de présentation des demandes. La Commission d'habitation ne permet pas de louer les salles communes et les salons à des organismes extérieurs.

Après les exposés, on sollicite les commentaires et les questions des participants.

Ceux-ci estiment généralement que, dans l'intimité de leur propre appartement, les aînés devraient pouvoir agir à leur guise à la

condition de ne pas nuire au confort des autres. On constate qu'il est très normal que le nombre de places de stationnement soit restreint dans les appartements destinés aux aînés. En général, on prévoit au départ beaucoup moins de places de stationnement pour les logements du troisième âge, tandis que les logements intégrés ont un nombre suffisant de places.

On dit également que la «ligne dure» de gestion suppose que les gens ne sont pas responsables. Les panelistes estiment que la taille de l'immeuble influence considérablement le style de gestion. On peut être plus souple s'il y a moins de logements. On conseille aux locataires de se renseigner sur le règlement qui régit le comportement des résidents de tel ou tel immeuble avant de décider d'y emménager.

La discussion donne lieu à deux recommandations. La première est qu'il faut modifier la Loi sur la location immobilière. En effet, cette loi n'aide pas les gestionnaires à résoudre les problèmes qui surviennent entre eux et les locataires. La seconde recommandation est que les administrateurs ne devraient pas négliger les ressources que constituent les résidents eux-mêmes, car les associations de résidents peuvent être un outil précieux pour résoudre les problèmes de gestion.

Atelier 4C

Logement basé sur les services de soutien communautaires

Animatrice : Harriet Smith
Vice-présidente
Toronto Mayor's Committee on Aging

Conférenciers : Soeur Margaret Smith
Directrice exécutive
St. Joseph's Heritage
Thunder Bay

Judith Leon
Directrice exécutive
Senior Link

Dr Gale West
Professeure adjointe
Études de gérontologie
Université McMaster

Irv Rayman
Directeur
Interfaith Homes Corporation

L'atelier traite des options communautaires ou du logement en milieu de soutien, qui font le pont entre rester chez soi et vivre en institution. Le logement en milieu de soutien comprend toute une gamme de foyers collectifs dans diverses formes d'habitation, qui prévoient une aide matérielle, un soutien social et d'autres services. L'objectif est d'aider les aînés en perte d'autonomie à conserver le plus d'indépendance possible.

Soeur **Margaret Smith**, directrice exécutive de St. Joseph's Heritage, déclare que le complexe comprend 180 appartements et un centre d'hébergement. C'est un exemple de l'option du continu de soins pour les aînés. Cet ensemble de Thunder Bay a été conçu en fonction non seulement du droit de chacun à l'autonomie, mais aussi pour assurer des services permettant à chacun de conserver le plus haut niveau possible d'autonomie le plus longtemps possible. L'objectif est d'aider les aînés à conserver leur position dans la société.

Les appartements et le centre d'hébergement sont munis de tous les conforts. Plusieurs modèles de chambres sont disponibles et elles sont plus grandes que ne l'exige le règlement de la SCHL pour ce genre de logement. Un service de coordination du placement vient en aide à ceux qui doivent quitter leur appartement pour le centre d'hébergement.

À St. Joseph's Heritage, les aînés conservent le droit de prendre leurs propres décisions et de prendre certains risques. La presque totalité, soit 99 p. 100, choisissent de mourir au centre d'hébergement au lieu d'aller à l'hôpital. Dans le but d'offrir un continu de soins, les conjoints peuvent continuer d'habiter l'appartement alors que leur partenaire habite le centre d'hébergement. Soeur Smith fait état d'une

liste d'attente de dix ans à St. Joseph's Heritage.

Le grand centre communautaire bien équipé qui faisait partie du complexe n'a toutefois pas connu la même réussite. Ce centre ne pouvait soutenir la concurrence d'un grand complexe érigé pour les Jeux du Canada et attirer des utilisateurs payants. Certaines des installations ont été démantelées, tandis que d'autres sont utilisées par des enfants et des jeunes gens. Il faut surtout signaler que les aînés des appartements n'utilisent pas autant que prévu les installations du centre communautaire. Soeur Smith souligne qu'il faut procéder à de bonnes enquêtes à l'étape de la planification afin d'établir ce que veut la clientèle, ce qui est abordable et la concurrence qui pourrait exister.

Soeur Smith mentionne également que le complexe comporte 15 chambres avec coin salon, et que la demande n'est pas forte à cet égard. Avec le recul, St. Joseph's Heritage comprend qu'il aurait dû construire un plus grand nombre d'appartements ordinaires d'une chambre à coucher ou de studios. Il y a eu également des problèmes de financement. Par exemple, le complexe n'a pas pu engager un personnel permanent suffisant pour assurer une aide d'urgence aux aînés en résidence.

Judith Leon, directrice exécutive de Senior Link, déclare que son organisme est une agence de quartier qui assure des services allant des courses et des déplacements jusqu'au counselling pour 2 000 aînés. Senior Link s'occupe également de défense des droits et de counselling individuel pour aider les gens à se remotiver. On a constaté que si l'on encourage les gens à se respecter eux-mêmes, ils commencent automatiquement à aider les membres de leur entourage.

Mme Leon déclare que si les aînés peuvent bénéficier d'un logement en milieu de soutien, la plupart n'auront pas besoin plus tard de soins infirmiers. Il faut une association de quartier, plutôt qu'un organisme de logement, pour assurer les services nécessaires à ceux qui habitent en milieu de soutien. Senior Link s'occupe de construire des logements en milieu de soutien, tant des appartements que des petits foyers, dans la partie est de Toronto. Les associations de quartier ont tendance à traiter les gens avec beaucoup plus de respect que les grands organismes. Elle déclare également qu'il faut encourager les aînés à rechercher le plus bas niveau de soins possible.

En théorie, la province a aidé à la construction de logements, selon Mme Leon, mais en pratique les sommes n'ont pas toujours été suffisantes. Elle ne perd toutefois pas espoir. Elle encourage ceux qui désirent lancer des projets à ne pas attendre que les fonds nécessaires soient disponibles, mais plutôt «à se lancer et à agir!» Une fois le projet en route, dites : «Regardez ce que je fais. Vous ne voudriez pas que je ferme mes portes maintenant, n'est-ce pas? La publicité serait très mauvaise.» Il est probable que les fonds nécessaires seront alors débloqués.

Le Dr **Gale West** est professeure adjointe de gérontologie à l'université McMaster et elle est également membre du conseil d'administration de la société Abbeyfield du Canada. Elle présente l'histoire des maisons de type Abbeyfield. L'idée vient de Grande-Bretagne; il y avait au départ une seule maison mais depuis le principe s'est étendu à de nombreux pays. Ce concept repose sur le désir de garder les aînés dans leur quartier, dans de vraies maisons. Les maisons Abbeyfield sont de grandes maisons adaptées pour loger de huit à dix personnes. Ce sont souvent les clubs Rotary qui assurent les rénovations et de nombreux services sont offerts gratuitement ou au prix coûtant.

Les chambres et les salles de bain sont privées, tandis que le reste de la maison est commun. Il y a actuellement trois maisons Abbeyfield en Colombie-Britannique et trois en Ontario. Le Québec songe à adopter ce principe pour les régions rurales. Selon le Dr West, les maisons de type Abbeyfield sont parfaites pour les régions rurales où il n'existe pas de grands établissements à long terme. Dans un des foyers, situé à Guelph, le loyer mensuel est de 850 $, ce qui comprend la nourriture et tous les autres services.

Irv Rayman, architecte et directeur de l'Interfaith Homes Corporation, explique qu'Interfaith est un promoteur sans but lucratif et un expert-conseil auprès des groupes qui ont besoin d'aide pour lancer un

projet. Ce groupe s'est constitué il y a plus de 17 ans à diverses fins, notamment produire des logements dont il conserve la propriété, qu'il gère et qu'il loue sans but lucratif à des personnes dans le besoin. Le second but était de fournir une aide et des conseils bénévoles à des groupes, d'ordinaire religieux, désireux d'aménager des ensembles d'habitation. Le troisième but était d'intervenir auprès du gouvernement au nom de groupes qui désirent parrainer des logements sans but lucratif.

Ces dernières années, déclare M. Rayman, Interfaith construit en moyenne de 50 à 100 logements par année. Certains de ces logements sont créés expressément pour des groupes religieux organisés qui en sont propriétaires et qui les exploitent. D'autres sont administrés directement par Interfaith Homes.

Interfaith consacre beaucoup de temps et d'énergie à travailler avec des mouvements de quartier qui s'inquiètent des nouveaux projets prévus pour leur quartier. Une des façons de lutter contre le syndrome «pas dans ma cour» est de faire visiter des ensembles établis de logement sans but lucratif. Ce sont de petits ensembles qui présentent chaque fois que possible l'apparence de maisons unifamiliales.

M. Rayman, qui est un architecte faisant fonction de promoteur, termine en disant qu'il trouve difficile d'agir comme représentant du propriétaire pour l'aménagement de nouveaux logements tout en assurant en même temps les services architecturaux. C'est pourquoi Interfaith a dernièrement décidé de retenir les services d'architectes de l'extérieur pour la conception de ses projets.

Atelier 4D

L'art de faire les choses — réussites et échecs en milieu rural et dans les régions du Nord

Animateur : Peter Oliphant
Président
Cityhome

Conférenciers : Son honneur Albert Bouwers
Maire
Canton d'Osgoode

Claire Dimock
Vice-présidente
Relations communautaires et logement
Dennison Mines Ltd.

Larry Cotton
Directeur de l'urbanisme
Canton de Vespra

L'atelier passe en revue un certain nombre d'ensembles de logement pour les aînés dans les régions rurales et dans le nord de l'Ontario, et en présente les réussites et les problèmes.

Son honneur **Albert Bouwers**, maire du canton d'Osgoode, raconte comment le canton, dont la population est de 12 000 habitants, a créé deux ensembles municipaux de logements sans but lucratif pour les aînés. L'histoire commence en 1975, date où le canton adoptait une résolution demandant au ministère du Logement de procéder à une enquête sur le besoin et la demande de logements «à loyer proportionné au revenu» pour les aînés et les familles. Le canton a accepté de payer 7,5 p. 100 des pertes annuelles éventuelles découlant de l'exploitation de cet ensemble.

Il a fallu cinq ans pour obtenir l'approbation du gouvernement ontarien pour les deux projets. Le maire Bouwers déclare qu'au cours de cette période, le gouvernement provincial a procédé à plusieurs enquêtes sur les besoins des aînés dans la région et qu'il y a eu de nombreux entretiens avec les fonctionnaires et les conseillers du canton, les aînés, les organismes communautaires et les institutions, le député provincial et les représentants du ministère du Logement. Les deux projets comprennent un immeuble de 34 logements dans le ville d'Osgoode et un immeuble de 51 logements dans le village de Metcalfe.

Il fallait décider, dit le maire Bouwers, si les ensembles relèveraient du gouvernement municipal ou du secteur privé sans but lucratif. Il traite des différences entre le logement municipal sans but lucratif et le logement privé sans but lucratif. Il explique ensuite que dans le cas des municipalités, le conseil d'administration est soit dirigé par les membres du conseil soit composé de ceux-ci.

Les avantages sont les suivants :

- On peut tirer parti du savoir-faire des fonctionnaires et des élus municipaux. Il y a des réunions régulières et l'intérêt est soutenu. On peut bénéficier de l'aide d'organismes municipaux, comme l'Association des municipalités de l'Ontario, pour traiter avec les fonctionnaires provinciaux ou fédéraux.
- Les membres du conseil, particulièrement les conseillers ou les échevins, peuvent être remplacés dans le cadre du processus démocratique si leur intérêt pour le portefeuille diminue ou s'ils adoptent un comportement intéressé.
- La prise de décisions au palier municipal se fait, il faut l'espérer, en tenant compte de l'ensemble de la collectivité.
- Le contrôle municipal du programme offre des subventions plus importantes, ce qui permet au conseil d'administration d'offrir 50 p. 100 de logements dont le loyer est proportionné au revenu aux aînés et 25 p. 100 aux familles.
- Les gouvernements fédéral et provincial se sont engagés à appuyer le programme pendant la durée du prêt hypothécaire, soit 35 ans.
- La municipalité bénéficie également d'une certaine souplesse quant au choix des locataires par rapport aux critères fixés par le ministère du Logement de l'Ontario. Le choix des locataires peut donc se faire en fonction des besoins locaux.

Le maire Bouwers parle ensuite des logements privés sans but lucratif. Il estime que les conseils privés ont tendance à se fier à l'aide de bénévoles qui disposent de moins de temps et qui sont moins intéressés à s'occuper systématiquement des problèmes d'administration et de gestion. D'autre part, les programmes d'aide au logement sans but lucratif, offerts par la SCHL, n'imposent pas un fardeau administratif très lourd. En outre, puisque la SCHL est décentralisée, les discussions et la solution des problèmes peuvent être plus efficaces et plus immédiats. Il déclare également que :

- Les membres des conseils privés peuvent se lasser des problèmes quotidiens et peut-être perdre intérêt au projet.
- Les conseils privés représentent souvent des intérêts particuliers, des groupes culturels ou religieux; leur biais peut aboutir à un règlement restrictif susceptible d'aliéner ceux qui ne font pas partie du groupe en cause.
- Les subventions accordées aux ensembles sans but lucratif sont plus restreintes que celles qu'on accorde aux ensembles municipaux. L'ensemble peut donc se retrouver à la merci de pressions économiques qui entraînent nécessairement l'augmentation des loyers.
- Tandis que le gouvernement fédéral est engagé financièrement envers l'ensemble pour la durée du prêt hypothécaire, certains programmes provinciaux pourraient prendre fin à un an d'avis.
- Les ensembles privés sans but lucratif peuvent avoir plus de liberté pour le choix des résidents que les logements municipaux. Toutefois, pour bénéficier de l'aide de la province, les conseils sans but lucratif doivent se conformer aux exigences du ministère du Logement.

Le conseil de canton a choisi l'option municipale, déclare le maire Bouwers, parce que les clubs sociaux du canton ne pouvaient assumer le fardeau d'un ensemble privé de logement sans but lucratif. Cette méthode permet également de tenir compte au maximum des besoins des aînés.

En terminant, le maire Bouwers déclare : «La réussite de l'entreprise sera toujours directement liée à la mesure dans laquelle le conseil d'administration accepte et relève les défis du fonctionnement quotidien et les confrontations périodiques avec la province.»

Claire Dimock, vice-présidente, Relations communautaires et logement, Dennison Mines Ltd., raconte l'élaboration du programme de retraite d'Elliot Lake. Mme Dimock explique que la diminution de l'activité minière de l'entreprise au cours de la dernière décennie a produit un grand nombre de logements vides à Elliot Lake. L'entreprise a décidé d'offrir ces logements à faible coût aux aînés. Dennison Mines a fait une publicité par la poste, soulignant l'abordabilité des logements, les possibilités de loisirs de plein air dans la région et la qualité de vie qu'offre Elliot Lake. À ce jour,

quelque 1 100 personnes ont emménagé dans les 564 logements. L'âge moyen des nouveaux résidents est de plus de 60 ans. Ils ont été surtout attirés par le rythme de vie d'Elliot Lake et le coût raisonnable de la vie.

Les aînés peuvent choisir le type de logement qu'ils désirent parmi un éventail qui va des maisons isolées aux immeubles d'habitation. Il existe également un réseau en expansion de services de soutien et de possibilités de socialisation et de participation à des activités collectives. Mme Dimock conseille de trouver des façons d'utiliser des logements existants pour maintenir et prolonger la santé, le bien-être et l'autonomie des aînés. Elle soutient qu'Elliot Lake offre un exemple de la façon dont on peut réaliser ces objectifs.

Le ministère du Développement du Nord et des Mines de l'Ontario considère que le programme de retraite est prioritaire pour venir en aide au développement économique de la région. Le ministère donne 60 000 $ pour aider à défrayer les coûts d'exploitation du programme en 1990 et pour payer une étude approfondie du développement du marché réalisée par le groupe Redman. Le ministère des Services sociaux et communautaires de l'Ontario finance pour sa part une étude des services médicaux et sociaux actuellement offerts dans la municipalité pour déterminer dans quelle mesure il faut accroître et enrichir les programmes et services actuels.

Mme Dimock résume les attitudes qu'il faut trouver dans une localité pour assurer la réussite d'un tel programme. Il faut notamment des propriétaires-bailleurs qui estiment qu'un loyer quelconque est préférable à pas de loyer du tout; le désir de travailler ferme; l'acceptation des critiques et des éloges; l'amour des aînés et de leurs désirs; un réseau actif de soutien communautaire doté d'une bonne ouverture d'esprit.

Les avantages globaux du programme d'Elliot Lake, selon Mme Dimock, sont que les aînés disposent de logements abordables et peuvent demeurer plus longtemps dans leur maison; les marchands de la ville ont un marché assuré et comprennent l'évolution de la clientèle, d'autant plus que les aînés ont tendance à acheter sur place et ont un plus grand pouvoir de dépenser que les parents de jeunes enfants. Le programme a permis de relancer l'économie de la ville qui présente un visage plus heureux à mesure que disparaissent les logements inoccupés.

Le directeur de l'urbanisme du canton de Vespra, **Larry Cotton**, parle du village de retraite Green Briar, ensemble en copropriété situé à Alliston (Ontario). Il s'agit d'«une collectivité axée sur l'activité, sur un mode de vie de loisirs.» L'ensemble regroupe 600 personnes dans 300 logements et logera plus tard 1 000 personnes dans 500 logements. On y trouve un golf de 18 trous, une grande auberge et centre de congrès, des piscines intérieure et extérieure de même que des courts de squash et de tennis.

M. Cotton décrit certains des problèmes que comporte la mise en place de villages de ce genre dans des régions rurales. Il y a notamment la difficulté d'obtenir l'approbation aux termes de la Loi sur l'aménagement du territoire, de se conformer aux exigences du ministère de l'Environnement pour ce qui est des égouts et de surmonter la résistance locale à la taille du projet.

M. Cotton termine en disant que les villages autonomes d'adultes semblent la vague du présent et du proche avenir. Les profils démographiques révèlent que «le grand renflement de la population du baby-boom» commencera à prendre sa retraite dès l'an 2000. Il prédit que les collectivités axées sur les loisirs et bien desservies sur le plan des services médicaux, des magasins et des installations sociales dans les villes avoisinantes, connaîtront une forte demande.

Atelier 5A

Mon voisin et moi — une question d'entraide

Animateur : Jim Henry
Directeur exécutif
Planification et développement
Spruce Lodge

Conférencière : Mary Brown
Directrice
Centre de ressources éducatives
Office des personnes âgées

Cet atelier étudie comment les aînés peuvent s'entraider à «vieillir sur place» dans leur maison et dans leur localité.

Mary Brown, directrice du centre de ressources éducatives de l'Office des personnes âgées se présente comme une femme de 60 ans qui s'occupe de sa mère de 94 ans. «La durée moyenne de vie aujourd'hui n'est plus de 65 ans, mais de 80 ans,» rappelle-t-elle à son auditoire. «La société canadienne vieillit beaucoup plus rapidement que celle de la plupart des pays d'Europe ou d'Extrême-Orient. Le nombre d'aînés vivant en Ontario augmentera au cours des dix prochaines années pour atteindre un adulte sur trois. Le groupe des 75 ans et plus triplera.»

Elle souligne qu'il est essentiel d'assurer une évolution radicale des politiques qui régissent les services médicaux et sociaux. «Il nous faut également comprendre que nous devons changer nous-mêmes. Il faut une réaction éclairée et la défense des droits personnels.» Mme Brown déclare qu'il n'y a pas de dichotomie entre «eux» et «nous,» car cette situation nous touche tous, quel que soit notre âge.

Il faut construire des partenariats entre les gouvernements, les municipalités, les bénévoles organisés et de bons voisins. «Quels seront vos besoins si vous perdez tout à coup votre autonomie physique (mais non financière)?» Mme Brown demande : «Est-ce que le «foyer pour personnes âgées» d'aujourd'hui est la réponse qui vous convient? Dans le cas contraire, quelles sont les lacunes des services?»

On peut répartir la population des aînés en trois paliers de santé. Quatre-vingt pour cent des aînés vivent de façon autonome dans la collectivité, 15 p. 100 ont besoin d'un certain soutien pour demeurer dans leur maison le plus longtemps possible, tandis que seulement 5 à 7 p. 100 sont dans des institutions. L'âge moyen des personnes institutionnalisées aujourd'hui est de 85 ans. Mme Brown souligne que «nous devons tenir compte de leurs besoins, qui sont très réels.»

Mme Brown ajoute qu'on s'attend à ce que les «aînés fragiles» aient besoin de soins intensifs, assurés à la fois par des professionnels et, de plus en plus, des bénévoles. Ils présenteront un défi financier et personnel pour nous tous, pour le gouvernement, pour les prestataires de soins de santé et pour la collectivité. Elle souligne qu'il faut donner au mot «voisin» un sens plus riche et plus plein, au lieu de s'en remettre au gouvernement pour assurer les soins.

À son avis, l'aide gouvernementale nous a «poussés à devenir trop dépendants. Il faut satisfaire d'autres besoins que les besoins physiques, par exemple les composantes

sociales, émotives, psychologiques et spirituelles qui jouent un rôle important dans le meilleur des cas.» Mme Brown déclare que «à titre individuel, il nous faut encore une fois prendre nos responsabilités et prendre la défense de nos proches et de nos voisins.»

Mme Brown dégage également plusieurs domaines où les attitudes sociales portent atteinte à la dignité et au bien-être des aînés. L'isolement social, par exemple, mène au retrait, à la perte d'appétit, à la dépendance et à l'institutionnalisation prématurée. Elle constate qu'une des principales causes de l'institutionnalisation est la malnutrition, causée par la solitude et le retrait. Elle estime qu'on pourrait résoudre beaucoup de ces problèmes par un meilleur contact entre les jeunes et les vieux.

Les stéréotypes négatifs traduisent des attitudes peu charitables du public qui influencent directement l'idée que les aînés se font d'eux-mêmes, fait remarquer Mme Brown. Elle estime que les médias ont tendance à parler surtout de ceux qui sont fragiles et dépendants, plutôt que des réalisations, des contributions et des points forts de la plupart des aînés. Les entreprises de commercialisation et de vente au détail doivent également comprendre que le nombre croissant d'aînés que comporte la population est un débouché intéressant. Ils pourraient aider directement en éliminant les caricatures négatives d'aînés dans la publicité.

Trop souvent, les professionnels de la santé hésitent à se charger des soins réguliers d'adultes très âgés. Mme Brown est convaincue qu'il faut encourager les médecins à tenir compte des besoins globaux des aînés. Par exemple, les aînés hospitalisés à long terme souffrent d'évitement, de manque de stimulation et de manque d'attention tant de la part des professionnels de l'hôpital, qui s'occupent surtout de leur état physique, que de la part de leurs rares visiteurs.

Elle déclare que «la principale cause de décès dans les institutions est la malnutrition, toujours causée par la solitude et le retrait. Malheureusement, ce phénomène est souvent dû à l'impatience et à la grossièreté manifestées par un personnel surmené envers les résidents âgés, attitude qui porte atteinte à la dignité humaine.»

Mme Brown conseille aux fabricants de contenants de concevoir des bouteilles à l'épreuve des enfants et d'autres contenants que les aînés puissent ouvrir plus facilement. Les étiquettes doivent également devenir plus lisibles.

La foi joue un rôle important dans la vie d'au moins 68 p. 100 des aînés. Les églises devraient donc accroître le nombre de programmes d'extension qu'elles organisent. Mme Brown mentionne notamment le transport des aînés jusqu'au lieu du culte et les visites à domicile. Elle conseille aux collectivités religieuses de faire participer les aînés à la prise de décisions et aux activités. Elle déclare qu'il faut développer le ministère auprès des aînés.

Mme Brown montre quelques exemples des nombreux vidéos qui peuvent être prêtés à des particuliers ou à des groupes communautaires. Ces ressources visuelles, en plus de matériel éducatif écrit, ont été préparés pour l'Office des personnes âgées par six comités consultatifs. Ces comités consultatifs, dont les membres sont tous bénévoles, portent sur les sujets suivants : initiatives du grand public et des aînés, interconfessionnalité, bénévolat, jeunesse et éducation, la commercialisation pour les plus de 50 ans et les médias et la mise en marché. À titre d'exemple du genre de données que l'on peut recueillir sur les besoins des aînés, Mme Brown distribue un guide d'évaluation et de planification des aînés, présenté sous forme de questionnaire intitulé «Mon voisin et moi — Plan d'action.»

Mme Brown indique aux participants que l'Office des personnes âgées offre des vidéos sur 150 sujets différents, plus de nombreuses publications, ainsi que des ateliers sur divers sujets. Certaines ressources aident les aînés sur le plan de la croissance et du développement personnel, d'autres indiquent comment organiser des groupes d'intérêt tandis que d'autres s'adressent à des cibles plus particulières comme les professionnels de la santé, les détaillants et les jeunes bénévoles. On peut se procurer cette documentation auprès de l'Office des personnes âgées.

Vers la fin de l'atelier, on consacre quelques moments à l'expression des préoccupations des participants, notamment :

- les attitudes paternalistes que l'on peut constater, même chez certains professionnels;
- les donneurs de soins professionnels devraient être mieux formés, de même que toute personne qui prend des décisions influençant la vie des aînés;
- les personnes âgées dont le revenu est limité devraient se faire rembourser les frais qu'ils engagent pour faire du bénévolat;
- les services d'alimentation des centres pour les aînés doivent être mieux organisés;
- les étiquettes sur les contenants de poison devraient être plus lisibles pour les aînés;
- les règles des concours portant sur les produits de consommation devraient être imprimées de façon plus lisible pour permettre la participation d'un plus grand nombre d'aînés;
- il faut améliorer la sécurité des quartiers.

Atelier 5C

Que dois-je faire maintenant?

Animateur :

Alan McLaughlin
Conseiller principal en politique
Recherches et politiques économiques
Office des personnes âgées

Conférenciers :

Heather Simpson
Gestionnaire du placement des locataires
York Regional Housing Authority

Lisabeth Holmes
Coordonnatrice, Services aux aînés
Community Information Centre of Metropolitan Toronto

Barbara Tarr
Gestionnaire
Services de retraite
Kerr Financial Consultants Inc.

Ann Rowan
Coordonnatrice des relations publiques
Ministère de la Consommation et du Commerce

Almos Tassonyi
Économiste principal
Politique fiscale
Ministère des Affaires municipales

George Monticone
Advocacy Centre for the Elderly

Les exposés de cet atelier passent en revue tout l'éventail de l'information disponible sur le logement des aînés. Les experts répondent également aux questions des participants sur divers sujets de consommation portant sur le financement des logements des aînés.

Heather Simpson, gestionnaire du placement des locataires auprès de la York Regional Housing Authority, traite des fonctions de la Société de logement de l'Ontario (SLO) dans sa région. La SLO fournit des logements dont le loyer est proportionné au revenu aux ménages admissibles qui comprennent des familles, des aînés, des célibataires, des couples sans enfants et des personnes handicapées. Dans le cas des aînés, le loyer est d'ordinaire fixé à 25 p. 100 du revenu mensuel brut.

Près de la moitié des logements de la SLO sont destinés aux aînés. Les ensembles de la SLO destinés aux aînés de 60 ans ou plus exigent que les candidats soient autonomes. Les aînés handicapés qui ont besoin de services de soutien pour maintenir leur autonomie doivent prendre les dispositions nécessaires.

On utilise un système de priorité pour assurer que les aînés dont le besoin est le plus pressant reçoivent le premier choix des logements disponibles. Mme Simpson explique que sur réception de la demande, on procède à une entrevue pour déterminer les

besoins en matière de logement. On utilise un système de points qui donne le plus de poids au revenu mensuel brut global du demandeur et au pourcentage du revenu consacré au logement. Les demandeurs sont ensuite inscrits sur la liste d'attente.

En plus d'administrer les logements de la SLO, les commissions locales de logement acheminent des clients vers les programmes de logement sans but lucratif et de coopératives d'habitation. Mme Simpson déclare aux participants que «En communiquant avec votre commission locale du logement, vous pouvez vous renseigner sur tous les programmes de logement offerts chez vous.» Elle déclare qu'elle répondra avec plaisir aux questions portant sur les demandes de logements dont le loyer est proportionné au revenu.

Les 74 centres d'information communautaire de l'Ontario sont situés dans toutes les grandes villes et dans beaucoup de petites localités. **Lisabeth Holmes**, coordonnatrice des services aux aînés, Community Information Centre of Metropolitan Toronto, distribue un document donnant le nom, l'adresse et le numéro de téléphone de tous les centres de la province.

Ces centres possèdent des renseignements qui aident les aînés à faire face à leurs besoins en matière de logement et de services. «Les centres maintiennent des banques de données considérables et à jour de tous les services sans but lucratif et gouvernementaux, de même que des organisations qui existent dans votre localité,» déclare Mme Holmes aux participants. Ils peuvent également produire des renseignements par écrit et les expédier sur demande.

Chaque centre offre un service de renseignements téléphoniques. «Vous pouvez téléphoner et parler à un conseiller bien formé qui écoutera la définition que vous donnerez de votre problème et vous aidera à trouver une solution,» ajoute-t-elle.

Le soutien à domicile est un service essentiel pour beaucoup de personnes qui ne pourraient pas autrement continuer d'habiter chez elles. Les centres peuvent mettre les aînés en communication avec les services de soutien à domicile de leur région. Ces services comprennent les popotes roulantes, les repas collectifs, l'aide ménagère, les services d'escorte, le répit pour les donneurs de soins et les garderies d'adultes. Beaucoup de gens ne sont pas au courant de l'aide disponible et n'en apprennent souvent l'existence qu'au moment où un membre de leur famille, ou eux-mêmes, se trouvent en situation de crise.

Barbara Tarr est gestionnaire des services de retraite auprès de Kerr Financial Consultants Inc., entreprise qui aide ses clients à préparer leur retraite. Selon elle, la meilleure stratégie est d'évaluer d'avance sa situation financière après la retraite. Ainsi, on peut dégager et évaluer les problèmes alors qu'il est encore temps de faire quelque chose. Mme Tarr estime qu'il n'y a pas une réponse unique pour tout le monde. Elle conseille cependant aux couples qui songent à emménager dans un logement plus petit après leur retraite de prévoir au moins deux chambres à coucher de façon à disposer d'un endroit où ils puissent, à l'occasion, «s'évader» l'un de l'autre.

Mme Tarr distribue un document contenant un spécimen d'analyse des coûts du déménagement. Elle distribue également des exemplaires du bulletin de son entreprise et des renseignements supplémentaires concernant un régime de conversion de l'avoir propre offert par la Security Life. Elle fait remarquer que Kerr Financial Consultants s'occupe uniquement de planification financière et n'a rien à vendre; l'entreprise se contente de fournir des renseignements contre rémunération.

En sa qualité de coordonnatrice des affaires publiques au ministère de la Consommation et du Commerce, **Ann Rowan** offre des services de consultation en relations publiques pour les groupes d'intérêt communautaires. Une des fonctions du ministère est de tenter d'atteindre les divers groupes d'intérêt communautaires.

Le ministère applique des lois régissant un vaste éventail d'achats de consommation, déclare Mme Rowan. Il s'intéresse beaucoup aux connaissances et à la conscience des consommateurs avant l'achat, car c'est à ce stade qu'on commet le plus d'erreurs.

Dans son travail auprès des groupes d'aînés, Mme Rowan a constaté que lorsque vient le temps de prendre une décision sur le logement, beaucoup d'aînés choisissent l'une des deux options suivantes : rester dans leur

propre maison, peut-être en y faisant certaines rénovations qui la rendront plus facile à habiter, ou vendre leur maison et acheter un logement en copropriété, c'est-à-dire changer de mode de vie. Ces options ont un rapport avec les réparations domiciliaires et le marché immobilier, deux domaines dont s'occupe le ministère. Mme Rowan distribue des brochures sur plusieurs sujets, y compris la copropriété, les réparations domiciliaires et un guide des services du ministère. Une brochure intitulée *Shop Smart — It Pays* énumère toutes les autres brochures que le ministère offre aux consommateurs.

Almos Tassonyi, économiste supérieur au ministère des Affaires municipales, est un spécialiste de la politique fiscale. Il étudie des dossiers comme la question de savoir pourquoi les aînés doivent payer des taxes foncières, les crédits pour taxes foncières et la politique générale du gouvernement envers les finances municipales. M. Tassonyi se déclare prêt à répondre aux questions et à traiter de sujets précis en matière de politique fiscale, et aussi à transmettre les préoccupations des participants à son ministère.

George Monticone travaille au Advocacy Centre for the Elderly, qui est l'une des 70 cliniques juridiques communautaires de la province d'Ontario. C'est cependant la seule clinique qui traite exclusivement des dossiers qui intéressent les aînés. Le centre a pour mandat de desservir la population des aînés à faible revenu de la région métropolitaine de Toronto. Il aide des aînés à résoudre leurs problèmes, il s'occupe de réforme du droit et renseigne les aînés sur leurs droits.

Le logement est régi par deux lois, la Loi sur la location immobilière et la Loi sur la réglementation des loyers d'habitation. La première régit le rapport entre le locataire et son propriétaire tandis que la seconde porte sur le montant du loyer qu'on peut exiger d'un locataire. Certaines formes de logement, comme les centres d'hébergement, ne sont manifestement pas assujetties à ces lois, car elles sont protégées par d'autres lois. Ces lois s'appliquent par ailleurs aux appartements et aux maisons.

M. Monticone déclare que les problèmes qui se posent en Ontario proviennent du fait que certains types de logement pourraient ne pas être couverts par les textes législatifs. En effet, il y a exception pour les établissements de soins, mais ce type d'hébergement n'est pas clairement défini. Les foyers de retraite et de convalescence, les pensions et les coopératives appartiennent à cette catégorie. Le centre travaille actuellement à faire préciser la loi. M. Monticone distribue des brochures décrivant le centre, les problèmes de location immobilière et la revue des loyers.

Après les exposés, les conférenciers répondent aux questions des participants portant sur un vaste éventail de problèmes, notamment la nécessité de services de soutien à domicile à prix modique, les taux d'inoccupation des appartements et la façon de lancer un ensemble de logements pour les aînés. Les participants veulent savoir comment mieux se renseigner sur les dossiers qui intéressent les aînés. Ils veulent également savoir comment s'impliquer plus activement dans ces dossiers. On déclare également qu'il faut augmenter le nombre de logements de deux chambres à coucher dans les logements publics. On traite également des problèmes de logement des femmes âgées et des aides qui permettent aux aînés de vieillir à la maison.

En général, le type de questions posées révèle qu'il faudrait améliorer les méthodes de diffusion de l'information sur la gamme étendue de services offerts.

Atelier 5D

Le financement novateur et les aînés

Animatrice : Jacquelin Holzman
Échevin
Ville d'Ottawa

Conférenciers : Bruce Hammond
Président
Security Life
The Co-operators Group

Sylvia Goldblatt
Sylvia Goldblatt and Associates

Josef Ger
Président
Senior Living Consultants

Panelistes aînés : Margaret Shaw
Aînée intéressée

Emily Irvine
Aînée intéressée

Bhim Samnotra
Travailleur communautaire
Affordable Housing Action Group

L'atelier étudie les prêts hypothécaires de conversion, un ensemble financé par les résidents à Ottawa et les options des services financiers qu'offrent aux aînés les institutions financières. Après chaque exposé, trois panelistes aînés interrogent le conférencier.

Bruce Hammond, président de Security Life, explique une forme de prêt hypothécaire de conversion qu'offre son entreprise. Les aînés d'aujourd'hui, explique-t-il, doivent faire face à une diminution de leur revenu alors qu'augmente la valeur de leur maison. Il constate également que leur pouvoir d'achat diminue en raison de l'inflation. Le régime qu'offre la Security Life pourrait être une solution; il verse au propriétaire un montant forfaitaire initial suivi d'une rente viagère mensuelle, financée par l'avoir que représente la maison.

Selon M. Hammond, le programme offert par son entreprise présente les avantages suivants pour l'aîné. Le régime prévoit le paiement immédiat d'une somme pouvant atteindre 25 p. 100 de la valeur du prêt hypothécaire et qui peut servir à améliorer le niveau de vie de l'aîné ou à subvenir à ses besoins immédiats. L'aîné demeure dans sa maison et en conserve le titre de propriété. Il peut donc transférer la plus-value de la propriété, déduction faite de la valeur du prêt hypothécaire et des intérêts accumulés, à sa succession.

Le régime offre également une grande souplesse. Il permet un délai de réflexion après la signature du contrat et comporte une option de remboursement anticipé qui permet au propriétaire de rembourser le prêt hypothécaire. En outre, la portion du

versement hypothécaire qui n'est pas affectée à l'intérêt est exempte d'impôt.

Pour illustrer le fonctionnement du régime qu'offre son entreprise, M. Hammond présente le cas «d'un homme de 75 ans dont la maison est évaluée à 250 000 $.» La valeur du prêt de conversion est de 67 500 $ et les versements mensuels de 870,94 $.
M. Hammond soutient que ce régime permet au propriétaire de demeurer dans sa maison, de bénéficier de la plus-value et d'accroître son revenu pour améliorer son mode de vie.

En réponse aux questions des panelistes aînés, M. Hammond déclare que des aînés de tous les paliers de revenu se sont intéressés au régime offert par son entreprise. Bien sûr, le propriétaire demeure responsable de tous les coûts, mais les prêts hypothécaires indexés de conversion peuvent prévenir les problèmes que pose un revenu fixe. Il concède également que si la maison n'augmente pas de valeur pendant la durée du prêt hypothécaire de conversion, le propriétaire ou sa succession pourrait être tenu d'acquitter le solde du prêt hypothécaire et des intérêts accumulés. Enfin,
M. Hammond répète que la portion du versement du prêt hypothécaire de conversion qui n'est pas affectée aux intérêts est exempte d'impôt et que les gains provenant de la vente d'une résidence principale ne sont pas assujettis à l'impôt sur les gains de capital.

Sylvia Goldblatt, de Sylvia Goldblatt and Associates, décrit un ensemble pour les aînés, financé par les résidents, qu'elle aide à réaliser à Ottawa. Le projet a été lancé par une coopérative d'habitation sans but lucratif en vue de répondre aux besoins de logements appropriés de propriétaires à revenu moyen.

Mme Goldblatt explique que l'objectif est de créer une coopérative assurant un soutien social et physique pour ceux qui désirent vivre dans un environnement de partage et bien conçu. Les logements comportent des salles à manger adaptées aux besoins individuels, des piscines pour la natation et l'hydrothérapie ainsi que d'autres services que n'offrent pas d'ordinaire les logements subventionnés.

Mme Goldblatt explique que si l'on achète un logement pour 160 000 $, le prix de vente reste fixe, sans augmenter. C'est là un élément très important, «l'investissement n'offre aucun rendement financier.» Un des obstacles auxquels se heurte le projet dont elle s'occupe est le manque de financement. Dans le cas de la coopérative d'Ottawa, les promoteurs conseillent aux intéressés de vendre leur maison et d'investir dans des actions de la coopérative. Elle ajoute qu'il faut des formes novatrices de financement pour obtenir des fonds de démarrage du gouvernement.

Mme Goldblatt termine en disant qu'il ne faut pas oublier des locaux pour des visiteurs, des tables de bridge et les dîners de Noël. Il faut se demander si ce genre d'immeuble permettra le mode de vie que l'on désire.

En réponse aux questions des panelistes aînés, Mme Goldblatt ajoute que ce sont les habitants de l'immeuble qui décideraient des nouveaux locataires et de la gestion de l'immeuble. Personne ne pourra acheter un logement à des fins de spéculation, il faudra s'engager à l'habiter. Elle déclare que l'ensemble comprendra de 80 à 100 logements. Il s'agit de répondre à la demande de qualité et de facilité d'entretien, ce qui signifie que le coût par logement sera d'environ 170 000 $.

Josef Ger, président de Senior Living Consultants, donne un aperçu général des options financières, des régimes et des stratégies qui sont offerts aux aînés pour les aider à obtenir le logement de leur choix.

M. Ger explique l'achat d'une maison au moyen d'un régime de capitalisation. L'aîné achète une maison et l'habite. L'entreprise qui offre le régime garantit qu'à la vente de cette maison, le vendeur recevra entre 80 et 100 p. 100 du prix d'achat original. Manifestement, ce régime de capitalisation convient pour l'achat d'une maison dans les secteurs où le marché est soumis à de fortes fluctuations. Il faut toutefois se rappeler que ce régime ne permet aucune plus-value sur l'investissement original et exige souvent que la maison soit vendue à un acheteur approprié avant tout versement.

M. Ger compare ensuite ce régime à l'achat d'un logement en copropriété à coût fixe. Comme dans le cas précédent, l'aîné achète un logement, dans ce cas-ci un logement en copropriété. Un second paiement s'ajoute à la mise de fonds; ce paiement est investi, en même temps que

celui des autres acheteurs, dans l'espoir que ces investissements pourront défrayer l'augmentation des coûts d'entretien. On s'attend évidemment à payer tous les frais futurs, par exemple les taxes et l'entretien, à même les gains de ces investissements.

La valeur du paiement se calcule en fonction de la durée prévue d'occupation du logement par l'acheteur, ce qui varie notamment en fonction de l'âge et de l'état de santé. L'avantage de ce régime est que la valeur de revente du logement fluctue au rythme du marché, alors que les coûts sont fixes pour toute la durée d'occupation. Le désavantage est qu'en cas de faillite du groupe qui est propriétaire de l'immeuble ou de problèmes structuraux majeurs, chacun des propriétaires sera tenu de verser les sommes supplémentaires requises.

M. Ger explique ensuite la location viagère. Il s'agit d'un bail payé par anticipation, d'ordinaire d'une durée de 21 ans, qui garantit que l'acheteur aura un toit sa vie durant. Un des principaux avantages de la location viagère est qu'elle coûte de 25 à 30 p. 100 de moins que l'achat d'un logement semblable. En outre, si le propriétaire quitte les lieux avant la fin du bail, il peut s'attendre à un remboursement partiel de son investissement. Malheureusement, les baux viagers n'ont aucune valeur résiduelle. En d'autres termes, les acheteurs ne devraient s'attendre à aucun rendement sur leur investissement à la fin du bail. L'acheteur a en somme fixé le coût de son logement pour la durée du bail.

M. Ger signale que la location viagère présente au Canada «une fiche déplorable.» Il est notamment au courant d'un cas où l'entreprise a manqué d'argent et a fait faillite parce que ses locataires vivaient plus longtemps que prévu. Essentiellement, conclut-il, la location viagère exige que les résidents soient convaincus que le promoteur tient à leur assurer un logement de qualité et un bon service.

En réponse à une question d'un paneliste aîné, M. Ger déclare que si l'acheteur d'un bail viager quitte le logement, ou décède, pendant environ les deux premières années du bail, il reçoit «un remboursement presque global» de son investissement. Les remboursements demandés plus tard sont calculés d'après une échelle décroissante. Cela signifie évidemment que plus le locataire habite le logement longtemps, moins la somme qui lui est remboursée à son départ ou à son décès est considérable.

Clôture de la conférence

Présidente :	Marlene Hait, présidente de la conférence Coordonnatrice des relations publiques Région de l'Ontario de la SCHL
Conférenciers :	L'honorable Alan Redway Ministre d'État (Habitation)
	Joel Aldred Président Comité des communications Conseil consultatif national sur le troisième âge

La présidente de la conférence, **Marlene Hait**, parle du grand nombre d'aînés qui ont participé «non seulement à l'auditoire, mais aussi aux ateliers» de la conférence et qui ont «trouvé une instance où vous pouviez non seulement écouter, mais aussi vous faire écouter.»

Mme Hait rappelle qu'Alan Borovoy avait incité les participants, dans son allocution d'ouverture, à faire de la conférence un événement et elle estime que c'est exactement ce qui s'est produit. «Vous avez créé un événement, les messages et les leçons que vous rapporterez chez vous et traduirez en mesures concrètes, de sorte que les obstacles au logement des aînés puissent être éliminés.»

Alan Redway, ministre d'État (Habitation), remercie d'abord tous ceux qui ont aidé à organiser la conférence. Il ajoute que même si la conférence se termine, le défi de réaliser les idées qui en sont sorties ne fait que commencer. Il est manifeste que de nombreuses initiatives peuvent être mises en oeuvre pour donner suite aux recommandations formulées par cette conférence et par les autres conférences provinciales ou territoriales sur le logement des aînés.

Il fait remarquer que même si de nombreux Canadiens n'en sont pas au courant, le gouvernement fédéral joue déjà un rôle important en matière de logement. En effet, 1,8 milliard de dollars seront dépensés pour le logement en 1990. Quatre-vingt-douze pour cent de cette somme seront consacrés à l'entretien des 640 000 logements relevant des programmes de logement subventionné. Le solde servira à financer de nouveaux engagements, y compris des logements pour les aînés. «Notre objectif, poursuit-il, est d'assurer que tous les Canadiens, dans toutes les régions du pays, aient accès à un logement convenable et abordable pour eux.»

M. Redway ajoute qu'un seul palier de gouvernement ne peut détenir à lui seul la solution complète du problème du logement et qu'à compter de la semaine prochaine, il entreprendra des consultations avec les ministres du logement des provinces et des territoires.

M. Redway expose ensuite les mesures qu'il prendra en réaction au consensus qui s'est dégagé des conférences qui ont déjà eu lieu sur le logement des aînés :

- Une rencontre des ministres provinciaux et territoriaux du Logement, de la Santé et des Services sociaux, organisée conjointement par la SCHL, le Secrétariat du troisième âge et Santé et Bien-être social Canada. Cette rencontre sera consacrée à des façons d'assurer une meilleure coordination du logement et des services médicaux et sociaux pour les aînés.
- La création de comités consultatifs provinciaux et territoriaux en vue de consultations et d'échanges permanents d'information. Par la suite seront créés des comités consultatifs municipaux

comprenant des membres des associations du troisième âge et des représentants des secteurs privé et sans but lucratif.

- On mettra l'accent sur l'accélération de l'échange d'information entre les organismes existants et les associations d'aînés. On pourrait notamment distribuer les publications de la SCHL aux aînés par l'entremise de ces associations.

Le ministre explique qu'un programme de quatre ans commandité par la SCHL et intitulé Abordabilité et choix toujours (ACT) a été mis en place pour favoriser la réforme de la réglementation au palier local. Ce programme fournit des renseignements sur la réforme réglementaire afin que des groupes puissent lancer des activités. Il encourage et commandite également des projets de démonstration qui donnent des exemples pratiques de nouvelles options de logement. ACT aide les projets qui ont pour but d'améliorer le processus d'approbation et fournit des renseignements sur les projets qui ont réussi afin d'aider les localités à tirer profit de l'expérience des autres.

En terminant, M. Redway incite les participants à transmettre à d'autres les renseignements qu'ils ont obtenus à la conférence et à susciter des mesures susceptibles de favoriser la réalisation de l'objectif d'assurer des logements appropriés et abordables aux aînés. Il souligne que la SCHL continuera de fournir de l'aide, de travailler avec les autres paliers et ministères de gouvernement et à inclure les aînés dans le processus de consultation.

Joel Aldred, président du comité des communications du Conseil consultatif national sur le troisième âge, exprime à la conférence ses préoccupations quant aux besoins des aînés sur le plan social et en matière de logement et résume les discussions et les conclusions des ateliers. Son résumé et ses commentaires figurent dans le résumé (page 9) et dans les recommandations de la conférence (page 89). Il commence par affirmer que les participants sont venus pour apprendre, pour participer et pour parler «à partir de la scène, à partir de la salle et, par-dessus tout, avec d'autres participants.»

M. Aldred déclare que les aînés doivent avoir accès au gouvernement «pour aider à protéger leurs intérêts et pour satisfaire leurs besoins et leurs désirs raisonnables en matière de logement.» À propos de la sécurité financière et des programmes fédéraux qui visent à encourager le «vieillissement sur place,» M. Aldred pose la question suivante : «Comment pouvons-nous assurer que le revenu des aînés sera suffisant?» Il mentionne les facteurs qui entraînent l'érosion du pouvoir d'achat de même que l'augmentation du coût de rénovation des maisons pour en accroître l'accessibilité.

M. Aldred rend hommage aux orateurs qui ont assuré la mise en route de la conférence à la plénière d'ouverture, et d'abord à Gilles Morin, ministre responsable de l'Office des personnes âgées de l'Ontario, pour l'intérêt qu'il manifeste à l'égard des besoins de logement des aînés et des programmes que l'Ontario a mis en oeuvre pour aider les aînés. M. Aldred incite les participants à se rappeler que M. Morin a déclaré que «sa porte est ouverte» aux besoins et aux préoccupations des aînés. Il rend hommage à Alan Redway, ministre d'État (Habitation), pour ses efforts persistants pour les aînés et pour le travail permanent de la SCHL en vue d'assurer de meilleurs logements aux aînés de tout le Canada. Il félicite Alan Borovoy, avocat général, Association canadienne des libertés civiles, pour son allocution provocatrice sur les tactiques dynamiques et efficaces, mais néanmoins légales, de lobbying.

En terminant, M. Aldred attire l'attention sur les trousses d'information de la conférence qui contiennent une publication de la SCHL intitulée *Les choix de logement pour les Canadiens âgés*. Il encourage également les participants à tirer parti de la grande variété d'autres documents de recherche et publications de la SCHL portant sur leurs besoins et leurs préoccupations. M. Aldred souhaite bonne chance à tous les participants dans leurs efforts en vue d'améliorer le logement des aînés en Ontario.

M. Aldred préside ensuite une discussion générale à laquelle participe le ministre Redway. Plusieurs participants prennent la parole pour exprimer leur opinion concernant certains aspects du logement des aînés.

Un représentant de l'Association of Jewish Seniors raconte comment son groupe a réussi à obtenir des changements au palier gouvernemental en collaboration avec United Senior Citizens of Ontario. Il souligne qu'il est important d'entreprendre une action coopérative pour obtenir des résultats.

Une participante félicite M. Redway de sa connaissance des besoins des aînés. Elle se dit convaincue que le logement doit comprendre des services de soutien qui ne peuvent être implantés que par le ministère des Services sociaux et communautaires ou par Santé et Bien-être social Canada.

Un participant déclare : «Je suis heureux que Joel Aldred ait légitimé ma défense des Canadiens à revenu moyen qui veulent s'aider eux-mêmes. Ils ne demandent pas la charité, mais ils ont néanmoins besoin de fonds de démarrage du gouvernement fédéral pour que tous les Canadiens puissent en bénéficier également.»

Une participante déclare qu'elle vient de Pointe au Baril, petite localité qui compte 650 résidents permanents mais dont la population décuple en été. Elle estime que la conférence a surtout mis l'accent sur les régions à forte densité de population et non sur les régions défavorisées, comme la localité qu'elle habite, où l'on ne trouve ni services de soutien à domicile, ni aide pour le transport.

Un membre du comité de planification de la conférence souligne que les aînés veulent faire partie des comités qui prennent des décisions pour les aînés.

Un participant parle d'un récent article de journal parlant d'architectes qui mettent au point des logements plus abordables (environ 50 000 $ pour une maison, à l'exclusion du terrain). Il demande au gouvernement d'aider à faire de tels projets une réalité. La plupart des aînés appartiennent aux catégories inférieures de revenu et n'ont pas les moyens d'acheter une maison de 200 000 $. Ils ne demandent pas la charité du gouvernement, ajoute-t-il, mais seulement la collaboration du gouvernement et des syndicats pour rendre le logement abordable.

La porte-parole de l'Association des consommateurs du Canada pour le troisième âge fait remarquer qu'une bonne partie des logements offerts aux aînés aujourd'hui sont insuffisants. La conception n'est pas assez flexible et ne tient pas compte de l'évolution des capacités des habitants à mesure qu'ils vieillissent. Elle ajoute qu'il faut des normes minimales de conception pour les logements des aînés afin que ces logements soient adaptables et sûrs.

Un participant appartenant à la Légion royale canadienne remercie la conférence et annonce que la Légion tiendra une conférence sur le logement des aînés à Toronto en septembre 1990.

La présidente de la conférence, Marlene Hait, clôture la conférence en remerciant tous les participants de leur contribution. Elle espère que chacun rentrera chez soi pour discuter et constituer des coalitions et que, ce faisant, ils susciteront «la construction de logements créateurs pour les aînés.»

Recommandations de la conférence

Les recommandations suivantes s'inspirent des remarques formulées par les participants au cours des panels et des ateliers. Les recommandations ont été formulées par le comité du programme après la conférence.

La diffusion de l'information

- Le grand public du Canada doit être mieux renseigné sur les circonstances et les points de vue des aînés. La production de l'Office national du film *Don't Take My Sunshine Away* est un bon exemple de l'effort nécessaire pour aider à abattre les barrières attitudinales envers les aînés de la part des autres membres de la population.
- Les aînés devraient réfléchir longuement avant de choisir le type de logement où ils veulent emménager.
- Certains participants ressentent la nécessité d'une solution plus efficace pour la région métropolitaine de Toronto que le Senior Central Housing Registry.
- On incite les aînés à s'adresser à l'Office des personnes âgées de l'Ontario pour obtenir des renseignements précieux sur ce qu'il faut faire maintenant.
- Il faut des efforts particuliers pour encourager les bénévoles de tous les secteurs de la société à travailler avec les aînés. Les tendances récentes, comme le retour des femmes mariées à la population active, ont diminué le nombre de bénévoles.
- Les gouvernements, les prestataires de services et l'industrie doivent travailler à renseigner les aînés sur leurs droits, le processus politique et les options qu'offrent les divers services. Selon les participants, cette tâche revient à des organismes comme les co-organisateurs de la conférence : la SCHL et l'Office des personnes âgées de l'Ontario.
- Les aînés doivent se charger de découvrir les renseignements dont ils ont besoin et de les communiquer à d'autres aînés.
- Quatre-vingt pour cent des soins sont assurés aux aînés par des réseaux informels comme les familles. Ces réseaux pourraient bénéficier d'information et de counselling.

La politique et la commercialisation

- Les aînés ont une influence politique considérable, mais ils doivent s'organiser et utiliser leur influence au maximum en constituant des coalitions et en faisant du lobbying. Lorsqu'ils présentent leurs préoccupations, les aînés doivent être bien organisés, bien préparés et faire preuve de persistance. Ils devraient se préparer en procédant à une recherche approfondie sur le dossier qu'ils présentent, suivre les directives gouvernementales et faire la preuve qu'ils sont sensibles à la valeur de la commercialisation.
- Les associations d'aînés et les autres mouvements qui s'intéressent aux aînés doivent organiser des événements susceptibles d'attirer une attention favorable de la part des médias et du grand public.

Élargir la gamme des options

- Les aînés présentent une grande diversité en ce qui concerne le mode de vie, les besoins et les préférences. Il leur faut un vaste éventail d'options en matière de logement et de financement, et ces options doivent être administrées avec souplesse.
- Les paliers de gouvernement qui contrôlent les règlements de zonage doivent faire preuve d'une souplesse suffisante pour accueillir de nouvelles idées comme les maisons de type Abbeyfield, les pavillons-jardins et les appartements accessoires.
- Les aînés doivent aborder les nouvelles options de logement avec beaucoup d'ouverture d'esprit.

- Les concepteurs et les constructeurs doivent veiller davantage à doter les immeubles destinés aux aînés d'installations qui sont en fait nécessaires mais qui pourraient sembler un luxe aux yeux de certains.
- Les gouvernements et les prestataires de services doivent se consulter en permanence pour assurer la coordination des services qu'ils offrent et la meilleure utilisation possible de leurs ressources. Les secteurs privé et sans but lucratif doivent se consulter et profiter réciproquement de leurs expériences.
- Les régions rurales ne possèdent pas les services qu'offrent les zones urbaines. Il faut donc travailler à accroître le nombre d'options pour les aînés ruraux.
- Il faut bien comprendre que chaque localité est différente et a des besoins différents. Il n'y a donc pas de choix universels en ce qui concerne le logement ou les services pour les aînés.

Des logements abordables

- Il faut des programmes conçus en fonction des aînés à revenu moyen qui ne se conforment pas aux critères des programmes de loyer proportionné au revenu. Dans certains cas, il pourrait s'agit de fonds de démarrage pour les coopératives d'habitation et des ensembles financés par les résidents.
- Les femmes célibataires, particulièrement celles de plus de 75 ans, ont besoin d'un plus grand nombre de programmes conçus en vue de les aider financièrement.
- Les gouvernements doivent mettre des terrains viabilisables à la disposition de groupes à faible revenu.
- Les banques et les autres institutions financières doivent travailler de façon créatrice à concevoir des options financières pour les aînés.
- Certaines options financières, comme les prêts hypothécaires de conversion et d'autres régimes de conversion de l'avoir propre ont besoin d'un appui gouvernemental pour en promouvoir la faisabilité auprès du marché des aînés.

Qualité de vie

- Les aînés n'acceptent pas que la vieillesse entraîne une dépendance complète ni l'élimination de tout choix. Ils désirent continuer à jouir de choses comme la beauté, la variété et la satisfaction personnelle quant à la façon dont ils vivent. On juge donc de la réussite ou de l'échec d'un programme pour les aînés par la mesure dans laquelle il satisfait ses désirs.
- Il faut aborder la conception des immeubles de façon globale. Par exemple, la plupart des studios sont trop petits et trop isolés pour que les aînés aiment y habiter. Pour élargir les horizons des aînés, il faudrait aménager dans les immeubles des promenades intérieures, des locaux pour permettre la visite des enfants et des petits-enfants et un nombre suffisant de places de stationnement.
- L'intégration ne fonctionne que si l'on tient compte des besoins et des préférences de chacun.
- Les services de placement doivent tenir compte de l'effet du logement sur la qualité de vie des aînés. Par exemple, les aînés veulent demeurer en contact avec leur collectivité et leur patrimoine culturel.
- Les concepteurs des logements pour les aînés devraient se rappeler qu'on peut éviter «l'effet de ghetto» pour les logements subventionnés en les répartissant dans la localité.

Remerciements

La Société canadienne d'hypothèques et de logement et l'Office des personnes âgées de l'Ontario, co-organisateurs de la conférence, remercient les membres du comité du programme, les orateurs et les conférenciers, les panelistes aînés ainsi que les animateurs des ateliers et des exercices, pour l'aide qu'ils ont apportée à la planification, à la coordination et à la réalisation de «Au-delà des obstacles : conférence sur le logement des aînés en Ontario.» Ils désirent remercier la présidente, Mme Marlene Hait, pour l'orientation et la direction qu'elle a données à la conférence. On trouvera à l'annexe A la liste des membres du comité du programme et à l'annexe B, l'index des orateurs et des conférenciers. Les efforts et le dévouement de ces personnes ont contribué grandement à la réussite de la conférence.

Les co-organisateurs remercient Douglas Lintula de Toronto, et son équipe de projet, pour son travail sur le compte rendu de la conférence. Les co-organisateurs remercient également l'hôtel King Edward de son apport à la réception de bienvenue du 27 juin et la municipalité métropolitaine de Toronto pour sa contribution à la réception du même soir.

Annexe A

Membres du comité du programme

JOEL ALDRED
Conseil consultatif national sur le troisième âge

MOIRA BACON
Home Sharing for Seniors

WILLIAM (BILL) BEATTY
SCHL

MARY BEGGAN
Association canadienne des banquiers

SARAH BOYD
Ministère du Logement de l'Ontario

DONALD CAMERON
Légion royale canadienne

CATHERINE CAESAR
SCHL

MARNI CAPPE
Municipalité régionale d'Ottawa-Carleton

PAMELA CLUFF
A.W. Cluff et P.J. Cluff
Architectes et planificateurs

ENZA COLLAVECCHIA
Caboto Terrace

RETA DUENISCH-TURNER
Older Women's Network

DEIDRE GIBSON
Gibson Munro Consultants

MARSHA GOLDFORD
Ministère du Logement de l'Ontario

MARLENE HAIT
SCHL

JIM HENRY
Spruce Lodge

WALTER KUSHNIR
Ministère de la Santé/ministère des Services sociaux et communautaires

MICHAEL LAVALETTE
SCHL

ALAN MCLAUGHLIN
Office des personnes âgées

DIANE MANDELL
Conseil du développement social de l'Ontario

ALLISON MILLAR
SCHL

LILLIAN MORGENTHAU
Association canadienne des individus retraités

NAN PEELE
Jubilee Seniors' Centre

KAHN RAJI
Access Action Council

SAM RUTH
The Baycrest Centre Foundation

TOM SCHWARTZ
Intraurban Projects

SHANNON SMITH
Institut canadien des centres du troisième âge

HANK STARNO
Institut canadien de l'habitation usinée

DORRIS SUDDS
Fédération nationale des retraités et citoyens âgés

NANCY TRAVES
Gibson Munro Consultants

MARIA WILLIAMS
Access Action Council

ELAINE ZIMMERMAN
Ontario Association of
Non-Profit Homes and Services for Seniors

Annexe B

Index des orateurs et des conférenciers

Joel Aldred	Clôture de la conférence
Albert (Al) Ballantine	Atelier 1C
Mike Bausch	Atelier 4A
William (Bill) Beatty	Atelier 2D
Alan Borovoy	Allocution d'ouverture
Albert Bouwers	Atelier 4D
Jack Boyer	Atelier 3C
Mary Brown	Atelier 5A
Marion Bryner	Atelier 2C
Larry Cotton	Atelier 4D
Peter Cridland	Atelier 2D
William (Bill) Corns	Atelier 2A
Claire Dimock	Atelier 4D
Cathy Dowdall	Ateliers 3B/5B
Zelinda Dri	Atelier 1D
Reta Duenisch-Turner	Atelier 1D
Stephen Dupuis	Atelier 1B
Kathy Durst	Ateliers 3B/5B
Rhoda Finneron	Atelier 1B
Ivy France	Atelier 2B
Maria Grabriella	Atelier 1D
Josef Ger	Atelier 5D
William (Bill) Gleberzon	Atelier 2A
Nancy Gnaedinger	Atelier 2A
Sylvia Goldblatt	Atelier 5D
Bruce Hammond	Atelier 5D
Robert Harat	Atelier 4A
Jim Henry	Atelier 4A
Nina Herman	Atelier 3D
Lisabeth Holmes	Atelier 5C

Edith Johnstone	Atelier 2A
Colette Kent	Ateliers 3B/5B
John Kileeg	Atelier 1D
Leslie Klein	Atelier 2C
Sharon Lawlor	Atelier 4A
Judith Leon	Atelier 2C Atelier 3C Atelier 4C
Hindy Levy	Atelier 2C
Charlotte Matthews	Atelier 1C
Barry McCorquodale	Atelier 4A
David McCrindle	Ateliers 3B/5B
Lorne Miller	Ateliers 3B/5B
George Monticone	Atelier 5C
L'honorable Gilles Morin	Ouverture de la conférence
Nan Peele	Atelier 4B
Gordon Priest	Atelier 1C
Irv Rayman	Atelier 4C
L'honorable Alan Redway	Ouverture de la conférence Clôture de la conférence
Don Richmond	Atelier 2D
Luis Rodriguez	Atelier 3D
Gladys Rolling	Atelier 2D
Ann Rowan	Atelier 5C
Somer Rumm	Atelier 3C
Heather Simpson	Atelier 5C
Chris Smith	Atelier 1C
Soeur Margaret Smith	Atelier 4C
Sheila Smyth	Atelier 2A
Heather Snell	Atelier 3D
Barbara Tarr	Atelier 5C
Almos Tassonyi	Atelier 5C
Charles Taylor	Atelier 1B
Robert Topping	Atelier 3D
Gale West	Atelier 4C
Jim Williams	Atelier 4B
Andrew Wister	Atelier 3D
Lyn Wright	Atelier 1A
Wendy Wright	Atelier 2B
Larry Wynn	Atelier 2B

Annexe C

Renseignements pour ceux qu'intéresse le logement du troisième âge

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a demandé à Heather Lang-Runtz de rédiger le document suivant destiné à fournir des renseignements à ceux qui s'intéressent au logement du troisième âge au Canada.

Table des matières

I. **Introduction** C-3

La population vieillissante du Canada

Répondre aux besoins d'une population vieillissante

II. **Aide au logement** C-4

Le rôle du gouvernement fédéral

Coopération fédérale-provinciale

Initiatives du gouvernement de l'Ontario

Initiatives des gouvernements locaux

Rôle des associations nationales et des associations de logements publics

III. **Options de logement** C-11

Options permettant de vieillir sur place

Options permettant d'habiter à proximité de sa famille et de ses amis

Options permettant d'habiter en compagnie de ses pairs

I. Introduction

La population vieillissante du Canada

Le plus important des changements démographiques dans la société nord-américaine est le vieillissement rapide de la population. Il en résultera des défis pour les secteurs public et privé au cours des 50 prochaines années.

On estime qu'il y a actuellement plus de trois millions de Canadiens qui ont 65 ans et plus. Le segment des aînés croît à un rythme beaucoup plus rapide que le reste de la population. Les 65 ans et plus croîtront à un rythme très rapide au cours des décennies à venir, surtout après l'an 2011, date où la génération du «baby boom» atteindra cet âge. On prévoit que le nombre des personnes de 75 ans et plus triplera, en partie en raison d'une espérance de vie accrue.

Bon nombre d'aînés de 75 à 84 ans peuvent commencer à avoir besoin de soins spéciaux et de soutien, tandis que les aînés plus jeunes peuvent n'avoir besoin que d'un contrôle médical et d'une surveillance occasionnelle. La majorité des membres de la cohorte des 85 ans et plus peut avoir besoin de divers services médicaux, de surveillance et d'alimentation, de médicaments, de même que d'aide en matière de logement, de revenu et des activités de la vie quotidienne.

Les projections révèlent également que les personnes de 75 ans et plus devront recourir à une population relativement plus petite et plus jeune pour les divers appuis sociaux dont ils ont besoin.

Répondre aux besoins d'une population vieillissante

Environ 85 p. 100 des personnes de 65 ans et plus sont parfaitement autonomes dans leur propre collectivité. Mais certaines d'entre elles ont besoin d'une certaine aide externe pour faire face aux tâches de la vie quotidienne, tandis que d'autres peuvent n'avoir aucune autonomie.

Traditionnellement, ce sont les membres de leurs familles, surtout les filles, qui assuraient la plupart des services aux personnes âgées. Toutefois, ce scénario se modifie et on recourt aux services communautaires, car un plus grand nombre de femmes entrent dans la population active.

Partout au Canada, on s'est occupé d'accroître et d'améliorer les services communautaires pour les aînés. Cependant, les services offerts varient considérablement d'une province et d'une localité à l'autre.

Les services à domicile sont souvent subventionnés par les ministères provinciaux de la Santé et des Services communautaires ou sociaux et bénéficient de l'aide du gouvernement fédéral par l'entremise du Régime d'assistance publique du Canada. Les services dits à domicile peuvent comprendre : des équipes médicales communautaires, des travailleurs sociaux, des planificateurs de réinsertion sociale, des soins aigus et chroniques à domicile, une aide ménagère intégrée pour les personnes âgées fragiles, des agences communautaires de soutien à domicile, l'aide familiale, les infirmières et thérapeutes visiteurs, les popotes roulantes, les services d'escorte, les transports et les programmes de jour. Les agences communautaires ou locales peuvent fournir des renseignements et des centres d'acheminement, des centres destinés aux aînés et des agences familiales.

À l'autre extrémité du spectre, on trouve les installations de soins à long terme pour les aînés qui ont besoin de surveillance et de soins intensifs. Dans les institutions résidentielles, le résident doit pouvoir être autonome; dans les centres d'hébergement, le résident a besoin d'au moins une heure et demie de soins infirmiers chaque jour. On s'occupe également de plus en plus d'aménager des installations communautaires pour permettre aux aînés d'avoir accès à divers types de programmes.

Etant donné que la plupart des aînés préfèrent habiter chez eux ou dans un cadre qui leur assure une certaine autonomie, il est devenu extrêmement important d'offrir un logement suffisant, approprié et abordable. En fait, la gamme des options de logement offertes ou assurées par divers groupes du secteur public et du secteur privé a connu une croissance spectaculaire au cours des 30 dernières années. (On trouvera un bref résumé de ces options au troisième chapitre, «Options de logement.»)

II. Aide au logement

Le vieillissement de la population, s'ajoutant à une baisse du taux de mortalité, a des conséquences graves pour ceux qui fournissent les services médicaux, les services sociaux et le logement. Dans le domaine du logement, cette situation démographique présente des défis et des occasions aux gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux, de même qu'aux organismes privés et sans but lucratif.

Le rôle du gouvernement fédéral

Au Canada, l'aide au logement est assurée aux personnes âgées au moyen de divers instruments, depuis des subventions jusqu'à des mesures non monétaires. Depuis l'adoption de la Loi nationale sur l'habitation (LNH) dans les années 40, le gouvernement fédéral utilise une société d'État, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour appliquer les programmes fédéraux d'aide au logement.

La SCHL aide les ménages dans le besoin qui ne peuvent obtenir un logement abordable, de taille et de qualité suffisantes, dans le marché libre. Cet organisme fédéral de logements est chargé d'administrer quelque 343 750 logements sociaux et lits destinés aux familles, aux Canadiens âgés et aux groupes présentant des besoins spéciaux, y compris environ 7 300 logements coopératifs bénéficiant d'un prêt hypothécaire indexé. En outre, la SCHL assure également une orientation nationale pour l'administration de 248 784 logements publics par les provinces.

En 1990, la SCHL dépensera 1,8 milliard de dollars, la plus grande partie de ce budget étant destinée aux activités de logement social.

Coopération fédérale-provinciale

Pour améliorer la coopération fédérale-provinciale, le gouvernement fédéral a mis sur pied en 1984-85 un processus de consultation qui comportait des discussions poussées avec les provinces et les territoires. Ces discussions portaient sur des façons de coordonner les mesures fédérales et provinciales, de réduire le double emploi entre les deux ordres de gouvernement et de favoriser une participation accrue des provinces à la planification, à l'application et au financement du logement social.

Cette collaboration est avantageuse pour les deux ordres de gouvernement. Le gouvernement fédéral est assuré, par une collaboration accrue et permanente entre lui et les provinces et par une planification conjointe, de l'utilisation la plus efficace et d'un meilleur ciblage des ressources disponibles. Les gouvernements provinciaux et territoriaux peuvent mieux cibler les programmes de logement social en fonction des besoins régionaux.

Les accords globaux et les accords de mise en oeuvre conclus avec les provinces et territoires participants exposent les devoirs de chaque partie, les conditions de l'administration par la province, les dispositions financières (y compris le partage des coûts), les groupes-cibles qui doivent être desservis par les programmes et des devis détaillés des programmes.

Toute l'aide accordée par ces programmes à frais partagés est ciblée sur les ménages canadiens qui éprouvent les besoins les plus impérieux. Ces ménages habitent des logements de mauvaise qualité ou surpeuplés, car ils n'ont pas les moyens de se procurer un logement de taille et de qualité suffisantes, ou bien ils habitent des logements de qualité et de taille suffisantes, mais au prix de problèmes d'abordabilité.

Voici une brève description de ces programmes fédéraux-provinciaux :

- **Programme de logement sans but lucratif** — Ce programme est destiné à venir en aide aux ménages nécessiteux qui ne peuvent obtenir des logements locatifs appropriés et abordables dans le marché privé. À cette fin, le programme aide les organismes qui conviennent de fournir des logements aux ménages éprouvant des besoins impérieux. L'aide est également offerte aux organismes de parrainage publics ou privés sans but lucratif pour la construction ou l'achat de logements qu'ils administreront et dont ils seront propriétaires. Là où il existe un besoin, des logements peuvent être construits expressément pour les Canadiens âgés qui, comme d'autres ménages habitant des logements sans but lucratif, versent un loyer proportionné au revenu.

- **Programme de supplément-logement** — Ce programme vient en aide aux locataires éprouvant des besoins impérieux, y compris des personnes âgées, en subventionnant les loyers dans des immeubles locatifs du marché ou des coopératives qui correspondent aux normes minimales de propriété de la SCHL. Les propriétaires-bailleurs reçoivent la différence entre le loyer versé par le client et le loyer convenu du marché; les clients versent un loyer proportionné au revenu.
- **Programme d'aide à la remise en état des logements** — L'aide prend la forme d'un prêt, susceptible de remise partielle, permettant aux propriétaires-occupants éprouvant des besoins impérieux de réparer, de rénover ou d'améliorer leur logement de façon à atteindre un niveau minimum de santé et de sécurité.
- **Programme d'aide à la remise en état des logements pour les handicapés** — Les fonds provenant de ce programme servent à aider les propriétaires-occupants ou les propriétaires-bailleurs à modifier leur immeuble en fonction des personnes handicapées. Les propriétaires-occupants reçoivent un prêt susceptible de remise, dont le montant dépend du revenu du ménage. De même, les propriétaires-bailleurs sont admissibles à un tel prêt, pourvu qu'ils conviennent d'accepter un plafond de loyer pour les logements modifiés.
- **Programme de réparations d'urgence** — Des contributions sont fournies aux clients admissibles qui habitent des logements ruraux de mauvaise qualité en vue de réparations d'urgence nécessaires pour éliminer les risques pour la santé et la sécurité.
- **Logements pour les Indiens dans les réserves** — Le Programme de logement sans but lucratif et le Programme d'aide à la remise en état des logements sont offerts dans les réserves, sans différence quant à l'aide offerte. Dans le cadre du Programme de logement sans but lucratif, l'aide est accordée aux conseils de bande et à des groupes indiens sans but lucratif pour la construction de logements dans les réserves; cette aide prend la forme d'une assurance-prêt hypothécaire sur les coûts d'immobilisations de l'ensemble. Les prêts sont consentis par des prêteurs agréés, à qui le ministère des Affaires indiennes et du Nord (MAIN) offre une garantie ministérielle. On offre également une réduction du taux d'intérêt à 2 p. 100. C'est la SCHL qui applique les programmes tandis que le MAIN se charge de la planification et de l'affectation des budgets.
- **Programme de logement sans but lucratif pour les autochtones urbains** — L'aide est accordée aux ménages autochtones urbains qui éprouvent des besoins impérieux de logement; des cibles spéciales ont été établies pour les autochtones. Destinée aux logements locatifs sans but lucratif ou aux logements coopératifs, l'aide est proportionnée, de telle sorte que les locataires ne consacrent au loyer qu'un pourcentage préétabli du revenu du ménage.
- **Programme d'accession à la propriété, de location avec option d'achat et de logement locatif pour les ruraux et les autochtones** — L'aide est destinée aux familles et aux particuliers admissibles (ceux qui éprouvent des besoins impérieux de logement) dans les régions rurales et dans les localités de moins de 2 500 personnes, afin de leur permettre d'obtenir un logement approprié et abordable à titre de propriétaires ou de locataires. L'aide assure que les propriétaires ou locataires ne paient pas plus qu'un pourcentage préétabli de leur revenu pour le logement. Les propriétaires doivent fournir une mise de fonds de 10 p. 100.

Les programmes de logement social du gouvernement fédéral sont également offerts aux sans-abri : le Programme de logement sans but lucratif crée des logements ou des lits permanents dans des installations nouvelles et existantes, dont certains sont destinés aux célibataires à faible revenu, aux chômeurs, aux petits salariés et aux travailleurs à temps partiel; le Programme de logement pour les autochtones urbains comporte la création de nouveaux logements, y compris des auberges, destinés aux ménages autochtones à faible revenu dans les centres urbains; enfin, le supplément-

logement est offert à des particuliers habitant des logements locatifs privés ou coopératifs. Au cours de l'Année internationale du logement des sans-abri (1987), la SCHL a engagé 1,7 million de dollars pour la recherche en vue de mesurer la portée du phénomène des sans-abri, d'en préciser les causes, de dégager des solutions et d'étudier de nouvelles démarches.

Programmes fédéraux appliqués par la SCHL

En plus des programmes à frais partagés par les gouvernements fédéral et provinciaux dont nous avons déjà parlé, le gouvernement fédéral applique plusieurs autres programmes par l'entremise de son organisme de logement, la SCHL, et s'occupe de diverses entreprises de recherche et de développement. D'une façon ou d'une autre, directement ou indirectement, ces mesures influencent le logement pour la population âgée du Canada.

- **Programme fédéral des coopératives d'habitation** — L'actuel programme des coopératives d'habitation a été lancé en 1986, à titre expérimental pour cinq ans. Au moyen d'un prêt hypothécaire indexé — instrument hypothécaire novateur jamais utilisé auparavant en Amérique du Nord — on accorde une aide aux ménages à revenu modeste incapables d'avoir accès à la propriété pour leur permettre d'acquérir la sécurité d'occupation. Les groupes admissibles à l'aide sont des organismes sans but lucratif constitués en sociétés qui fournissent des logements à leurs membres, dont bon nombre peuvent être des aînés. Des prêts sans intérêt ou des fonds pour l'élaboration de projet, pouvant atteindre 500 000 $, sont assurés pour l'élaboration des projets. Le taux d'intérêt se calcule d'après le rendement réel souhaité par le prêteur plus un taux variable, rectifié en fonction de l'indice des prix à la consommation.
- **Titres hypothécaires** — Des certificats de placement semblables à des obligations gouvernementales, appelés titres hypothécaires, donnent un rendement plus élevé que les obligations parce qu'elles représentent les intérêts d'un ensemble de créances hypothécaires résidentielles de premier rang assurées aux termes de la LNH. La plus petite coupure est de 5 000 $ (un bloc des titres hypothécaires a une valeur d'au moins deux millions de dollars). On assure aux investisseurs un taux de rendement intéressant, une liquidité élevée et des versements mensuels de principal et d'intérêt garantis par la SCHL. Pour les émetteurs, les titres hypothécaires représentent une nouvelle source de fonds pour les prêts résidentiels et un nouveau placement sûr pour leurs clients. Les propriétaires éventuels bénéficient de prêts hypothécaires à plus long terme et d'une plus grande stabilité du marché hypothécaire. Les titres hypothécaires signifient également un accroissement de la confiance des consommateurs et de l'activité des secteurs de la construction et de l'immobilier, deux avantages pour le marché résidentiel. Ces titres sont offerts à tous ceux qui désirent les acheter, y compris les retraités, par les courtiers en placement, les banques, les sociétés de fiducie et d'autres institutions financières.
- **Assurance-prêt hypothécaire** — La SCHL assure les prêteurs agréés aux termes de la LNH contre le défaut de paiement des versements hypothécaires par les emprunteurs. L'emprunteur obtient un prêt hypothécaire auprès d'un prêteur agréé; un droit de demande et une prime sont versés à la SCHL pour l'assurance-prêt hypothécaire. Si le créancier ne s'acquitte pas de ses obligations et si la situation ne peut être résolue, le prêteur acquiert la propriété au moyen de recours judiciaires. Après la cession du titre à la SCHL ou la vente pour déficit résiduaire, le prêteur présente une demande de règlement au Fonds d'assurance hypothécaire pour couvrir les pertes définies. L'assurance LNH facilite à tous les Canadiens l'accès à la propriété en leur permettant d'acheter une maison avec une mise de fonds minimale de 10 p. 100.
- **Mesures de recherche et de développement** — Outre ces subventions directes et ces programmes hypothécaires accessibles aux personnes âgées, la SCHL accorde également une aide «moins évidente» de diverses façons. En

particulier, la SCHL a mis en place diverses mesures, plusieurs en collaboration avec les organismes provinciaux de logement et le secteur privé, qui visent à élargir la gamme des choix de logement offerte aux Canadiens âgés; il s'agit notamment d'un programme biennal de prix d'excellence en matière de logement, de projets-pilotes (p. ex. les pavillons-jardins), de l'élaboration de plusieurs modèles de recherche et de simulation pour la prévision des tendances, de la publication de divers documents de recherche et de l'application d'études de recherche.

Ces mesures ne sont pas administrées isolément. Le Comité de recherche sur le logement de la SCHL, qui comprend des représentants des gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux, des organismes sans but lucratif et de l'industrie, se réunit deux fois par année pour parler de la recherche sur le logement au Canada. Ses principaux objectifs sont de dégager les problèmes en matière de logement, d'échanger des idées sur les orientations et les priorités, de sorte que les ressources restreintes de recherche puissent être concentrées sur les questions fondamentales, stimuler l'investissement pour la recherche et le développement et réduire au minimum le double emploi.

Autres programmes fédéraux

- **Le Programme pour l'autonomie des anciens combattants**, administré par le ministère des Affaires des anciens combattants, vise à aider les anciens combattants à maintenir ou à améliorer leur qualité de vie. Plus précisément, on leur accorde des fonds pour les aider à demeurer en santé et autonome dans leur propre foyer et leur propre localité.
- Par l'entremise du **Régime d'assistance publique du Canada**, administré par Santé et Bien-être Canada, le gouvernement fédéral partage avec les provinces et territoires le coût de l'aide aux personnes dans le besoin, y compris les personnes âgées. L'aide peut comprendre des aliments, le logement ou les soins dans des centres d'hébergement.
- Le **Programme d'aide à l'autonomie des aîné(e)s** finance des groupes sans but lucratif qui organisent des projets visant à améliorer l'autonomie et la qualité de vie des personnes âgées.

En outre, dans le cadre des **Programmes de financement et des programmes établis et de péréquation**, des dispositions intergouvernementales de financement ont été prises pour, notamment, l'assurance-hospitalisation, l'assurance-santé et les soins de santé prolongés. Le financement des programmes de service social et de santé est donc partagé par les gouvernements fédéral et provinciaux, le fédéral finançant les services médicaux et de santé assurés par Santé nationale et Bien-être social Canada. Cette source de financement est également utilisée pour financer la composante de soins de divers ensembles de logements pour les personnes qui présentent des besoins particuliers, bien que la SCHL facilite le financement du coût total de l'ensemble au moyen de l'assurance-prêt hypothécaire. Le financement provincial est généralement destiné aux programmes sociaux et aux programmes de santé.

Initiatives du gouvernement de l'Ontario

Le ministère du Logement répond aux besoins en logements des aînés de l'Ontario au moyen de programmes de logements locatifs subventionnés traditionnels et d'approches novatrices et flexibles comprenant la cohabitation, la conversion en logements locatifs et d'autres programmes. Les aînés de l'Ontario sont bien desservis grâce aux programmes de santé et de service social offerts par divers autres ministères.

Programmes provinciaux de logement pour les aînés

Les programmes suivants sont offerts aux aînés de la province

- **Programme de rénovation domiciliaire de l'Ontario** — Les propriétaires dont le revenu est limité peuvent recevoir de l'aide financière sous forme de prêts et de

subventions pour effectuer les réparations nécessaires pour rendre leur maison conforme aux normes minimales. Le programme est financé par la province et d'ordinaire administré par les municipalités. Les propriétaires peuvent également recevoir des prêts susceptibles de remise, d'une valeur maximale de 15 000 $, pour apporter les modifications nécessaires en vue de rendre leur logement plus accessible aux personnes handicapées qui habitent le ménage en permanence.

- **Programme de conversion en logements locatifs** — Ce programme offre des prêts sans intérêt de 7 000 $ par logement afin d'encourager la création d'appartements locatifs à loyer modéré, surtout par la conversion d'immeubles non résidentiels. Le programme permet également la création de petits appartements locatifs dans des maisons unifamiliales existantes. Une somme supplémentaire de 5 000 $ par logement est offerte pour la modification des logements en fonction des personnes handicapées.
- **Programme de remise en état des petits immeubles** • Des prêts susceptibles de remise ne dépassant pas 5 000 $ sont offerts aux propriétaires pour entreprendre les réparations nécessaires pour rendre leurs immeubles locatifs conformes aux normes minimales de santé et de sécurité. Le programme s'applique aux immeubles locatifs de moins de cinq étages, y compris les pensions, les duplex occupés par le propriétaire et les triplex, qui ont au moins 25 ans d'âge. Administré par les municipalités participantes, ce programme permet d'améliorer l'état matériel des petits immeubles locatifs sans les rendre inabordables pour les locataires à loyer faible ou moyen. Une aide supplémentaire est également offerte pour des modifications qui rendent les logements plus accessibles aux locataires handicapés.
- **Programme de cohabitation** — Que vous soyez propriétaire d'un logement trop grand pour vous ou que vous soyez intéressé à emménager avec quelqu'un d'autre, la cohabitation peut vous offrir confort, compagnie, agrément, sécurité sociale et financière. Si vous êtes handicapé ou âgé, la cohabitation peut vous aider à trouver l'aide dont vous avez besoin pour les travaux de ménage, tout en réduisant le loyer pour quelqu'un d'autre. Par l'entremise de son programme de cohabitation, le ministère du Logement cofinance la mise en place de services municipaux visant à réunir les personnes qui recherchent un logement et celles qui en ont à offrir. Les municipalités admissibles intéressées à organiser un service de cohabitation peuvent recevoir une somme maximale de 40 000 $ couvrant jusqu'à 75 p. 100 des coûts de fonctionnement d'un tel service.
- **Programme de logements locatifs subventionnés de la Société de logement de l'Ontario** — Le parc du ministère du Logement de l'Ontario comprend des logements abordables destinés à une clientèle variée, dont les aînés. Pour ces logements, les loyers équivalent à environ 25 p. 100 du revenu brut des locataires, quels que soient la taille et l'emplacement de l'appartement. Les appartements libres sont offerts à ceux dont le besoin est le plus impérieux par rapport à leur revenu, l'état de leur logement et d'autres facteurs.
- **Programme de supplément de loyer** — Dans le cadre de ce programme fédéral-provincial, un nombre variable d'appartements dans des immeubles choisis exploités par des propriétaires-bailleurs du secteur privé sont mis à la disposition de locataires à un loyer équivalant environ à 25 p. 100 de leur revenu. La différence entre le loyer payé et le loyer du marché est versée par les deux gouvernements.
- **Programme d'aide au logement communautaire** — Ce programme permet la présence d'un plus grand nombre de logements dont le loyer est proportionné au revenu dans le parc de logements sans but lucratif de la province. Les personnes dont le revenu est limité, y compris les aînés, ont accès à divers ensembles sans but lucratif construits par des groupes de logement sans but lucratif, municipaux ou privés. Pour que les loyers correspondent à la limite inférieure des loyers du marché, la SCHL offre une réduction du taux hypothécaire à 2 p. 100. Le ministère du Logement paie la différence entre le loyer

que le locataire peut payer et le loyer établi selon le revenu.

- **Logement sans but lucratif** — Les coopératives et les associations sans but lucratif municipales et privées reçoivent un financement unilatéral ou conjoint des gouvernements provincial et fédéral dans le cadre de divers programmes sans but lucratif afin de loger divers groupes de revenu. Une partie de chaque immeuble est réservée aux ménages à revenu faible ou moyen qui verseront en guise de loyer 25 p. 100 de leur revenu brut.

En plus de ces programmes, le ministère du Logement de l'Ontario participe à plusieurs activités de financement conjointes qui consistent à concevoir divers types d'installations résidentielles polyvalentes pour les aînés et à étudier la possibilité d'offrir des systèmes d'intervention d'urgence aux aînés.

De plus, le ministère du Revenu offre une subvention pour impôts fonciers jusqu'à concurrence de 600 $ ou de 20 p. 100 du loyer payé par un locataire pour une résidence principale.

Autres programmes provinciaux

- **Logements mobiles pour personnes âgées** — Aussi connus sous le nom de pavillons-jardins, les logements mobiles sont placés dans la cour d'une maison existante. Les occupants étant à proximité d'un autre ménage — d'ordinaire des membres de la famille immédiate — le pavillon-jardin peut mettre à la disposition des aînés le soutien informel, la compagnie et la sécurité qui peuvent suffire à leur permettre de demeurer dans la collectivité.

  Le ministère vient de terminer avec succès une démonstration de cette idée, et l'on espère que des réformes réglementaires permettront de rendre largement accessible cette nouvelle forme de logement.

  Viennent s'ajouter aux programmes de logement provinciaux plusieurs autres programmes qui permettent aux aînés de demeurer dans leur propre maison ou d'améliorer leur qualité de vie. Le programme de soins à domicile du ministère de la Santé offre des soins de santé aux aînés dans leur propre maison. Des foyers, des centres de personnes âgées, du soutien à domicile et des services ménagers sont offerts par l'intermédiaire du ministère des Services sociaux et communautaires.

Initiatives des gouvernements locaux

De nombreux gouvernements municipaux ainsi que des associations bénévoles et du secteur privé travaillant au palier local ont également pris l'initiative d'assurer des services sociaux et des services liés à la santé aux personnes âgées. En outre, il est fréquent que les municipalités régionales ou locales agissent comme agents d'application pour les programmes financés soit par la province, soit par le gouvernement du Canada.

Il n'est pas rare qu'il y ait des différences marquées quant au type de services offerts d'une municipalité ou d'une région à l'autre, surtout parce qu'il y a de fortes variations au titre de la capacité de financer ou de fournir un service. Cette situation se produit plus souvent dans les régions rurales où l'assiette fiscale est souvent insuffisante pour permettre des mesures locales.

Les gouvernements locaux peuvent offrir les sortes suivantes de programmes de soutien à domicile :

- infirmières visiteuses et services de soins à domicile;
- services d'aide ménagère;
- popote roulante;
- soins de répit;
- services de transport ou réduction du prix des billets de transport public pour les aînés;
- services de soins de jour;
- centres de l'âge d'or;
- programmes d'extension;
- services d'aide à domicile;
- centres de services de soutien pour les aînés; et
- visites amicales.

Les entreprises du secteur privé offrent également des services de soutien ou de l'équipement, contre rémunération, aux personnes âgées. On trouve des services

tels : les systèmes d'intervention d'urgence, les soins à domicile et les services de coiffeur à domicile.

Rôle des associations nationales et des associations de logements publics

D'autres intervenants contribuent à l'amélioration du logement pour les Canadiens et pour les personnes âgées. Bien que chacun de ces organismes nationaux de logement ait un intérêt particulier ou parle au nom d'un secteur donné de la population, d'une façon ou d'une autre chacun a aidé à promouvoir la qualité de vie et la qualité du logement.

Les associations nationales qui s'occupent directement de logement sont l'Association canadienne des constructeurs d'habitation, l'Institut canadien de l'habitation usinée, l'Institut canadien d'aménagement urbain, la Fédération de l'habitation coopérative du Canada, l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine et la Fédération canadienne des municipalités. En bref, ces associations s'intéressent aux domaines suivants :

- **Association canadienne des constructeurs d'habitation (ACCH)** — Puisque la plupart des aînés se préoccupent de conserver leur autonomie, en maintenant leur sécurité financière et leur mode de vie, il faut offrir un éventail beaucoup plus grand de choix. À titre de porte-parole de l'industrie privée de la construction domiciliaire, l'ACCH étudie des options qui permettront de répondre aux besoins divers des aînés. Ces options comprennent des logements transformables, des pavillons-jardins et des collectivités de retraite. L'Association intervient également auprès du gouvernement fédéral en vue d'obtenir des mesures susceptibles d'accroître l'abordabilité des logements du troisième âge. Il s'agit notamment d'allocations de logement pour les aînés, de mesures fiscales et d'assouplissement du zonage pour permettre la cohabitation et d'autres options novatrices en matière de logement.

  On peut constater concrètement l'intérêt que porte l'ACCH au logement du troisième âge par la création récente d'un conseil du logement du troisième âge.

- **Institut canadien de l'habitation usinée** — Organisme national représentant l'industrie de l'habitation usinée, cet institut s'intéresse principalement aux maisons mobiles et aux logements modulaires. Ce type de logement s'avère depuis longtemps intéressant pour les aînés. Les maisons mobiles dans des parcs dotés de tous les services offrent la sécurité, l'entretien, les agréments et la structure sociale des logements en copropriété, sans parler de l'intimité et du fait que le logement n'ait qu'un étage. Les petites maisons modulaires ont les mêmes avantages.

  Le projet-pilote de pavillons-jardins de la SCHL utilisait uniquement des maisons mobiles et des logements modulaires, et l'on prévoit que ce type de logement deviendra de plus en plus populaire à mesure qu'augmentera le nombre des aînés.

- **Institut canadien d'aménagement urbain (ICAU)** — L'Institut est un organisme indépendant sans but lucratif représentant divers professionnels du secteur privé qui ont un intérêt commun pour l'urbanisme, l'aménagement et le réaménagement au Canada. Les membres comprennent des propriétaires, des promoteurs, des constructeurs de complexes et d'immeubles industriels, commerciaux et résidentiels, des banquiers et des investisseurs ainsi que des professionnels et des experts-conseils des domaines connexes. Au cours des dernières années, l'Institut a fait un apport précieux aux discussions sur l'abordabilité du logement pour les Canadiens à revenu faible et modeste, particulièrement les personnes âgées.

- **Fédération de l'habitation coopérative (FHC)** — Les coopératives sont des organismes sans but lucratif appartenant aux résidents membres dans le cadre d'une structure de comité; chaque membre a une part et un vote. Certaines coopératives, qui assurent de diverses façons la sécurité d'occupation, sont destinées aux personnes âgées.

  En représentant les préoccupations des

coopératives membres au palier fédéral, la FHC est en mesure de préconiser des modifications aux programmes nationaux de logement et d'intervenir en faveur de nouveaux programmes (p. ex. le programme fédéral des coopératives d'habitation, qui présente une technique novatrice de financement).

- **Association canadienne de l'habitation et de la rénovation urbaine (ACHRU)** — Le secteur sans but lucratif, avec l'aide de tous les paliers de gouvernement, participe à l'application d'une bonne partie des programmes de logement social du pays. Bon nombre de ces ensembles intègrent les aînés dans des lotissements familiaux, ce qui leur offre la sécurité, la compagnie, un emplacement approprié et l'abordabilité. La majorité du secteur de logement public sans but lucratif du Canada appartient à l'ACHRU, qui préconise des logements suffisants et abordables pour les Canadiens à revenu faible ou modeste.
- **Fédération canadienne des municipalités** — Porte-parole officiel d'un grand nombre des gouvernements locaux du Canada, la Fédération canadienne des municipalités s'occupe de diverses questions, notamment du logement. Avec l'aide financière de la SCHL, le groupe de travail de la Fédération sur le logement s'occupe actuellement d'un projet tripartite de réforme réglementaire avec l'Association canadienne des constructeurs d'habitation et l'Association canadienne de l'habitation et de la rénovation urbaine. Ce projet a pour objectif de faciliter la réforme municipale des règlements de zonage, ce qui encourage de nouvelles formes de logement (p. ex. les pavillons-jardins, les appartements accessoires, la conversion).

En plus de ces associations axées sur le logement, d'autres organismes, qui représentent des aînés et d'autres groupes à besoins spéciaux, préoccupés de questions sociales et de pauvreté, intéressés aux aspects techniques du logement ou à la statistique du logement, jouent un rôle de plus en plus important en ce qui concerne les services de logement et les services sociaux pour les aînés. Des forums comme les conférences territoriales-provinciales sur le logement des personnes âgées, organisés conjointement avec la SCHL, permettent de faciliter le dialogue entre l'industrie du logement et ces organismes de défense d'intérêts particuliers.

III. Options de logement

En comparaison de ce qui se faisait il y a même seulement deux décennies, la gamme des options de logement offerte aux personnes âgées à revenu faible, moyen ou élevé s'est beaucoup élargie, grâce à une plus grande conscience et sensibilité aux besoins et aux exigences de ce secteur important de la population. Bien que bon nombre des options suivantes ne soient pas encore offertes ou alors seulement en certains endroits, elles sont répertoriées ici en raison de l'intérêt qu'elles peuvent présenter pour les aînés.

Options permettant de vieillir sur place

Diverses options de logement sont offertes aux personnes âgées qui désirent demeurer dans leur propre maison tout en améliorant leur qualité de vie, leur sécurité et leur situation financière. Ces options sont les suivantes :

- **Rénovation/modification de la maison** — Des modifications telles des points d'appui dans les salles de bain, des armoires et des comptoirs de cuisine abaissés et l'accès au fauteuil roulant peuvent aider les aînés à conserver leur autonomie.
- **Systèmes d'intervention d'urgence** — Ces systèmes sont actuellement assurés par des organismes publics sans but lucratif et des organismes privés et donnent aux aînés la sécurité de savoir qu'ils recevront de l'aide en cas d'urgence.
- **Cohabitation** — La cohabitation avec d'autres personnes, jeunes ou âgées, peut donner aux propriétaires âgés la compagnie dont ils ont besoin et un sentiment de sécurité.
- **Appartements accessoires** — Un appartement accessoire (qui doit être approuvé par la municipalité) est un logement autonome que l'aîné peut soit louer lui-même ou louer à des locataires. En plus des avantages de compagnie et de sécurité, le propriétaire peut jouir d'un

bénéfice monétaire.

- **Plans de transformation de l'avoir propre** — Ces plans permettent aux personnes âgées de convertir l'avoir propre accumulé dans leur maison en revenu supplémentaire, ce qui peut leur permettre de demeurer dans leur maison.
- **Services de soutien** — Comme nous l'avons dit ci-dessus, toute une gamme de services sont offerts par divers organismes publics, privés et bénévoles pour aider les aînés à habiter chez eux.

Options permettant d'habiter à proximité de sa famille et de ses amis

Plusieurs dispositions permettent aux aînés d'habiter des logements indépendants tout en étant à proximité de leur famille et de leurs amis qui peuvent leur donner un soutien officieux.

- **Duplex et triplex** — Un célibataire ou un couple âgé peut occuper l'un des logements tandis que des parents ou des amis occupent l'autre.
- **Cohabitation et appartements accessoires** — L'aîné occupe un appartement accessoire dans la maison d'un ami ou d'un membre de sa famille.
- **Logements bifamiliaux** — Il s'agit d'une paire de logements jumelés, un étant un logement familial et l'autre un petit logement (d'ordinaire d'un seul étage) conçu de façon à répondre aux besoins d'une personne âgée. Il a sa propre entrée et son propre numéro civique.
- **Pavillons-jardins** — Il s'agit de petites maisons autonomes, conçues pour les personnes âgées, placées sur le même terrain que la maison d'un membre de la famille. Cette option exige une modification du règlement de zonage.
- **Logements transformables** — Ces logements peuvent être transformés facilement et à peu de frais par la famille lorsqu'il deviendra nécessaire d'y inclure un appartement. Cet appartement pourrait être occupé par une personne âgée, ou alors le propriétaire pourrait être une personne âgée qui loue cet appartement pour obtenir un revenu supplémentaire.

Options permettant d'habiter en compagnie de ses pairs

Il arrive que des personnes âgées jugent que le temps est venu de choisir un mode de vie expressément conçu pour eux. Les options qui comportent une ségrégation en fonction de l'âge sont les suivantes :

- **Logements de retraite protégés** — Ces appartements ou groupes de maisons d'un étage construits expressément pour les aînés sont conçus pour permettre l'autonomie. Ils comprennent des systèmes d'intervention d'urgence et un directeur qui assure une aide informelle.
- **Cohabitation** — Ces logements fournissent un milieu de type familial et peuvent recevoir un maximum de dix aînés, qui partagent la salle à manger, les locaux de loisirs et les locaux collectifs. Les appartements privés peuvent être soit des appartements autonomes, soit des studios.
- **Logements-foyers** — Ces logements sont semblables à la catégorie précédente, mais à plus grande échelle. Ils assurent un plus grand nombre de services, y compris les repas et l'aide ménagère. Les occupants ont leurs propres appartements, qui comprennent une cuisinette, et prennent au moins un repas par jour dans une salle à manger commune. D'ordinaire, ces logements appartiennent à un organisme public ou sans but lucratif.
- **Maisons de type Abbeyfield** — Une aide ménagère à domicile s'occupe du fonctionnement de la maison, des courses et de la préparation des repas.
- **Logements coopératifs du troisième âge** — Les coopératives d'habitation offrent la sécurité d'occupation ainsi que le contrôle et la gestion du projet par les résidents. Certains ensembles sont financés par les membres.
- **Foyers collectifs satellites** — Les aînés habitent dans une famille, dans une maison traditionnelle, et passent la journée dans une installation voisine qui offre un programme de soins de jour.
- **Villages de retraite** — Destinés à la population des aînés actifs et indépendants, ces collectivités présentent diverses tailles, depuis les petits immeubles

d'habitation jusqu'aux lotissements complets ou même aux petites villes. Les logements peuvent être de petites maisons, des maisons mobiles ou des appartements. Des magasins, des installations de loisirs et des installations sociales sont fournis.

- **Collectivités de retraite de maisons mobiles** — Ces maisons sont d'ordinaire situées à la campagne ou en banlieue et, comme les collectivités de retraite, offrent toute une variété de services et d'installations. Cependant, cette option est généralement plus abordable.
- **Communautés de retraite offrant un éventail de soins** — Ces communautés offrent tout le spectre des soins permanents, depuis l'autonomie jusqu'aux soins infirmiers. La gamme de services, de types de logements et d'installations est donc considérable.